CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

TOMO I

Buenos Aires Gobierno de la Ciudad

ÍNDICE

PRESENTACIÓN

LEY N° 449, B.O.C.B.A. Nº 1.044, Pub. 09/12/2000
DECRETO N°

ÍNDICE

SECCIÓN 1 – GENERALIDADES

1.1 DE LAS NORMAS
1.1.1 ALCANCES
1.1.2 ÁMBITO DE VIGENCIA
1.1.3 SUPREMACÍA DEL CÓDIGO
1.2 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS
1.2.1 SIGNIFICADO
1.2.1.1 Relativos al uso
1.2.1.2 Relativos al terreno
1.2.1.3 Relativos al tejido urbano
1.2.1.4 Relativos a la Protección Patrimonial
1.3 CARÁCTER DE ORDEN PÚBLICO Y VIGENCIA DE ESTE CÓDIGO
1.3.1 EFECTOS
1.3.2 VIGENCIA DE LAS RESOLUCIONES DE INTERPRETACIÓN
1.4 TEXTOS ORDENADOS Y DIFUSIÓN DE ESTE CÓDIGO
1.4.1 TEXTO ORDENADO
1.4.2 DIFUSIÓN
1.4.3 CONSULTAS
1.5 PUBLICACIÓN
1.5.1 MODIFICACIONES AL CÓDIGO
1.6 ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS
Interpretación Oficial Sección 1

SECCIÓN 2 – NORMAS ADMINISTRATIVAS

2.1 CERTIFICADO DE USO CONFORME
2.1.1 FINALIDAD
2.1.2 EN DATOS A CONSIGNAR EL CERTIFICADO DE USO CONFORME
2.1.3 OBLIGATORIEDAD
2.1.4 VIGENCIA
2.1.5 RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL
2.1.6
2.2 NORMAS PARTICULARES
2.2.1 CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
2.2.2 PARCELAS MAYORES DE 2.500m²
2.3 NORMAS DE PROCEDIMIENTO
2.3.1 REMISIÓN AL CÓDIGO DE LA EDIFICACIÓN
2.3.2 REGISTRO ÚNICO ORDENADO POR INMUEBLE

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2012.

SECCIÓN 3 – DE LA PROPUESTA DE APERTURA DE VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO

3.1 GENERALIDADES
3.1.1 PROPUESTA DE APERTURA DE VÍA PÚBLICA Y PARCELAMIENTO
3.1.2 PROPORCIÓN DE TERRENO DESTINADO PARA USO Y UTILIDAD PÚBLICA
3.1.3 ANCHO DE CALLES
3.2 PARCELAMIENTO
3.2.1 DISPOSICIÓN DE LAS PARCELAS
3.2.2 PROHIBICIÓN DE PARCELAMIENTOS SIN ACCESO A VÍA PÚBLICA
3.2.3 PLANOS DE VENTA DE PARCELAS
3.2.4 DIVISIÓN Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LA PARCELA
3.2.6 SEPARACIÓN DE FRACCIONES DE PARCELAS – REDISTRIBUCIÓN Y ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS
3.2.7 CERTIFICADO DE ESCRIBANO POR DIVISIÓN O ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS
3.2.8 SUBDIVISIÓN Y REDISTRIBUCIÓN DE PARCELAS EDIFICADA
3.2.9 SUBDIVISIÓN DE PARCELAS CON FRENTE A DOS O MÁS CALLES
Interpretación Oficial Sección 3

SECCIÓN 4 – NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO

4.1 ÁREA DESCUBIERTA ENTRE VOLÚMENES EDIFICADOS
4.1.1 ESPACIO URBANO
4.1.1.1 Funciones del Espacio Urbano
4.1.1.2 Conformación del Espacio Urbano
4.1.1.3 Patios apendiculares del Espacio Urbano
4.1.2 PATIOS AUXILIARES
4.1.2.1 Carácter y dimensiones de los patios auxiliares
4.1.2.2 Extensiones apendiculares en los patios auxiliares
4.1.3 NORMAS COMUNES A TODAS LAS ÁREAS DESCUBIERTAS
4.1.3.1 Forma de medir las áreas descubiertas
4.1.3.2 Arranque de las áreas descubiertas
4.1.3.3 Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas
4.2 EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS
4.2.1 CONDICIONES GENERALES
4.2.2 RELACIÓN ENTRE ALTURA Y SEPARACIÓN DE PARAMENTOS
4.2.3 LÍNEA DE FRENTE INTERNO
4.2.4 LÍNEA INTERNA DE BASAMENTO
4.2.5 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR SOBRE LOS PLANOS LÍMITE
4.2.6 PERFIL EDIFICABLE
4.2.7 ALTURA DE EDIFICIOS EN CASOS ESPECIALES
4.2.7.1 Altura de edificios en esquina
4.2.7.2 Altura de edificación y ocupación del suelo en parcela intermedia con frente a dos o más calles
4.2.7.3 Altura de edificación en parcelas con frente a calles con nueva Línea Oficial de Edificación o sujeta a ensanche o rectificación
4.2.7.4 Edificación con planta baja libre

4.3 EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE
4.3.1 GENERALIDADES
4.3.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE
4.3.3 ALTURA DE UN EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE
4.3.3.1 Altura de edificios en esquina
4.3.3.2 Incremento de superficie de suelo absorbente
4.3.4 RETIRO DE LAS CONSTRUCCIONES
4.3.5 SALIENTES EN LAS FACHADAS
4.3.6 LÍNEA DE FRENTE INTERNO
4.3.7 LÍNEA INTERNA DE BASAMENTO
4.3.8 MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AÉREO EN CASO DE EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE
4.3.9 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR SOBRE LOS PLANOS LÍMITE
4.3.10 EDIFICACIÓN CON PLANTA BAJA LIBRE
4.3.11 DISPOSICIONES DE ESTÉTICA URBANA
4.4 EDIFICIOS DE PERÍMETRO SEMILIBRE
4.4.1 GENERALIDADES
4.4.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS DE PERÍMETRO SEMILIBRE
4.4.3 DISPOSICIONES PARTICULARES
4.4.4 MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AÉREO EN CASO DE EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE O SEMILIBRE EN PARCELA LINDERA
4.5 DE LA LÍNEA OFICIAL
4.5.1 ALINEACIÓN
4.5.2 LÍNEA OFICIAL DE EDIFICACIÓN
4.5.3 OBRAS DETRÁS DE LA LÍNEA OFICIAL Y DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
4.5.3.1 Edificios entre medianeras
4.5.3.2 Edificios de perímetro libre
4.5.3.3 Línea Oficial en aceras cubiertas con pórticos
4.5.3.4 Avance sobre la L.O. o sobre L.E., con sótano bajo la acera
4.6 LÍNEA OFICIAL DE ESQUINA
4.6.1 FORMACIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN LAS ESQUINAS
4.6.2 OBLIGACIÓN DE MATERIALIZAR LA L.O.E.
4.6.3 TRAZA Y DIMENSIÓN DE LA L.O.E.
4.6.4 RETIRO OBLIGATORIO DE LA L.O.E.
4.6.5 EDIFICACIÓN DETRÁS DE LA L.O.E.
4.6.6 L.O.E. QUE COMPRENDE MÁS DE UNA PARCELA
4.6.7 CUERPOS SALIENTES CERRADOS SOBRE LA L.O.E.
4.6.8 CUERPOS SALIENTES CERRADOS SOBRE EL RETIRO OBLIGATORIO DE LA L.O.E.
4.6.9 CONVENIO PARA FORMAR LA LÍNEA OFICIAL DE ESQUINA
4.6.9.1 Bases para los convenios para formar la Línea Oficial de Esquina
4.6.9.2 Liberación del impuesto por ocupación del espacio aéreo por Convenio para formar la Línea Oficial de Esquina
4.7 LIMITACIÓN DE ALTURA EN ÁREA APROXIMACIÓN AEROPARQUE
4.8 NORMAS DE HABITABILIDAD
4.8.1 VIVIENDA
4.8.2 ASOLEAMIENTO EN EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE
4.8.3 ASOLEAMIENTO EN EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS
4.9 COMBINACIÓN DE TIPOLOGÍAS
4.9.1 REGLA GENERAL

4.9.2 DISPOSICIONES PARTICULARES
4.10 COMPLETAMIENTO DE TEJIDO
4.10.1 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIOS DE IGUAL ALTURA
4.10.2 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIOS DE DISTINTAS ALTURAS
4.10.3 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS Y EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE O SEMILIBRE
4.10.4
4.11 ALTURA DE EDIFICIOS EN CASOS ESPECIALES
4.11.1 CINTURÓN DIGITAL
4.11.2 CORREDOR AÉREO
CONO DE ALTURA DE AEROPARQUE
4.12 NORMAS COMPLEMENTARIAS
4.12.1 TOLERANCIAS
4.13 RECUPERACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES CON PLANOS APROBADOS CON ANTERIORIDAD al 01/05/1977
4.13.1 CONDICIONES GENERALES
4.13.1.1 Requisitos
4.13.1.2 Exclusiones
4.13.2 INTERVENCIONES
4.13.2.1 Intervenciones de carácter edilicio
4.13.2.2 Intervenciones relativas al uso
4.13.3
Interpretación Oficial Sección 4

SECCIÓN 5 – ZONIFICACIÓN EN DISTRITOS

5.1 NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE LOS DISTRITOS
5.1.1 NOMENCLATURA
Distritos Residenciales – R
Distritos Centrales – C
Distritos de Equipamiento – E
Distrito Industrial – I
Distrito Portuario – P
Distritos Urbanizaciones Determinadas – U
Distritos Arquitectura Especial – AE
Distrito Área de Protección Histórica – APH
Distritos Renovación Urbana – RU
Distrito Urbanización Futura – UF
Distrito Urbanización Parque – UP
Distrito Área de Reserva Ecológica – ARE
Áreas de Desarrollo Prioritario – ADP
5.1.2 DOCUMENTOS: PLANOS, CUADROS, GRÁFICOS Y FIGURAS
5.1.3 UBICACIÓN DE DISTRITOS
5.1.4 DELIMITACIÓN DE DISTRITOS
5.1.4.1 Usos en parcelas frentistas a deslinde de distritos
5.1.4.2
5.2 NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO
5.2.1 USOS DEL SUELO URBANO Y SU CLASIFICACIÓN
Cuadro de Usos Nº 5.2.1
5.2.1.1 Usos no consignados en el Cuadro de Usos N° 5.2.1

5.2.2 CESE FORZOSO DEL USO
5.2.2.1 Asistencia crediticia
5.2.3 CONSERVACIÓN Y REFORMA
5.2.3.1 Daño a edificio de uso no conforme
5.2.4 AMPLIACIONES
5.2.4.1 Ampliación de Usos Conformes
5.2.4.2 Ampliación de Usos No Conformes
5.2.4.3 Edificios Existentes Desactivados
5.2.5 CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITOS SEGÚN MOLESTIAS
5.2.6 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE DEPÓSITOS
5.2.7 LIMITACIÓN DE ALMACENAJE
5.2.8 DEPÓSITOS COMPLEMENTARIOS
5.3 ESPACIOS PARA VEHÍCULOS
5.3.1 REQUERIMIENTOS DE ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA
5.3.2 REQUERIMIENTO DE GUARDA Y ESTACIONAMIENTO Y DE ESPACIO GUARDACOCHE
5.3.3 DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EL ÁREA MICROCENTRO
5.3.4 CASOS ESPECIALES
5.3.4.1
5.3.4.2 En edificios ampliados
5.3.4.3 En edificios reformados o transformados
5.3.4.4 Prohibición de construir Garajes
5.4 NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA DISTRITO
5.4.1 DISTRITOS RESIDENCIALES – R
5.4.1.1 Distrito R1a
5.4.1.2 Distrito R1b
5.4.1.3 Distrito R2a
5.4.1.4 Distrito R2b
5.4.2 DISTRITOS CENTRALES – C
5.4.2.1 Distrito C1 – Área Central
5.4.2.2 Distrito C2 – Centro Principal
5.4.2.3 Distrito C3 – Centro Local
5.4.3 DISTRITOS DE EQUIPAMIENTO – E
5.4.3.1 Distrito E1 – Equipamiento Comercial Mayorista
5.4.3.2 Distrito E2 – Equipamiento General
5.4.3.3 Distrito E3 – Equipamiento Local
5.4.3.4 Distrito E4 – Equipamiento Especial
5.4.4 DISTRITO INDUSTRIAL – I
5.4.4.1 Distrito I1 – Industrial Uno
5.4.4.2 Distrito I2 – Industrial Dos
5.4.5 DISTRITO PORTUARIO – P
5.4.6 DISTRITOS URBANIZACIONES DETERMINADAS – U
5.4.6.1 Disposiciones Generales
5.4.6.2 Distrito U1 – Barrio Comandante Piedrabuena
5.4.6.3 Distrito U2
5.4.6.4 Distrito U3
5.4.6.5 Distrito U4 – Barrio Juan XXIII
5.4.6.6 Distrito U5 – Barrio Parque Almirante Brown
5.4.6.7 Distrito U6 – Barrio Gral. M. N. Savio
5.4.6.8 Distrito U7 – Lugano III y IV
5.4.6.9 Distrito U8 – Lugano V
5.4.6.10 Distrito U9 – Barrios Ricchieri A, AB, B, C y E

5.4.6.11 Distrito U10 – Ante Puerto
5.4.6.12 Distrito U11 – Puerto Madero
5.4.6.13 Distrito U12 – Catalinas Sur
5.4.6.14 Distrito U13 – Catalinas Norte
5.4.6.16 Distrito U15
5.4.6.17 Distrito U16 – Aeroparque
5.4.6.18 Distrito U17 – Villa Soldati
5.4.6.20 Distrito U19 – Área Industrial – Comercial Mayorista
5.4.6.21 Distrito U20 – Barrio Nuevo Colegiales
5.4.6.22 Distrito U21 – Área Industrial Lisandro de la Torre
5.4.6.23 Distrito U22
5.4.6.24 Distrito U23 – Barrio Nuevo Belgrano
5.4.6.27 Distrito U26 – Barrio Parque Central
5.4.6.29 Distrito U28 – Belgrano R
5.4.6.32 Distrito U31
5.4.6.33 Distrito U32 – Área de Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero
5.4.6.34 Distrito U33 – Yrurtia
5.4.6.35 Distrito U34
5.4.6.36 Distrito U35 – Barrio Mitre
5.4.6.37 Distrito U36 – Barrio Cornelio Saavedra
5.4.6.38 Distrito U37 – Barrio Comandante Tomas Espora
5.4.6.39 Distrito U38 – Barrio Parque Donado-Holmberg
5.4.6.40 Distrito U39 - Parque Chas
5.4.6.41 Distrito U40 – Barrio INTA
5.4.7 DISTRITOS ARQUITECTURA ESPECIAL – AE
5.4.7.1 Distrito AEl – Terraza Aguero
5.4.7.2 Distrito AE2 – Av. Cabildo entre Juramento y Echeverría
5.4.7.3 Distrito AE3 – Av. Pte. Roque Sáenz Peña y Pte. Julio A. Roca
5.4.7.4 Distrito AE4 – Circuito de interés turístico La Boca
5.4.7.6 Distrito AE6 – Plaza Congreso
5.4.7.8 Distrito AE8 – Plaza de Mayo
5.4.7.9 Distrito AE9 – Plaza Lavalle
5.4.7.12 Distrito AE12 – Entorno Plaza Libertador Gral. San Martín
5.4.7.13 Distrito AE13 – Aceras cubiertas con pórticos
5.4.7.14 Distrito AE14 – Tramo Avenidas Paseo Colón, Leandro N. Alem y Del Libertador entre Av. Brasil y calle Eduardo Schiaffino
5.4.7.15 Distrito AE15 – Parcelas frentistas a la Av. Gral. Paz
5.4.7.16 Distrito AE16
5.4.7.17 Distrito AE17 – Pasajes de Palermo Viejo, Villa Alvear
5.4.7.18 Distrito AE18 – Conjunto Ravignani – Ancón
5.4.7.19 Distrito AE19 – Bordes de Distritos lindantes con el Distrito U3
5.4.7.20 Distrito AE20 – Entorno Centro Judicial
5.4.7.21 Distrito AE21 – Pasaje Volta
5.4.7.22 Distrito AE22 – Pasaje Bollini
5.4.7.23 Distrito AE23 - Pasaje Convención
5.4.7.24 Distrito AE24 - Gorostiaga entre Zapata y Av. Cabildo
5.4.7.25 Distrito AE25 - MALASIA
5.4.8 DISTRITO DE RENOVACIÓN URBANA – RU
5.4.9 DISTRITO URBANIZACIÓN FUTURA – UF
5.4.10 DISTRITOS URBANIZACIÓN PARQUE – UP
5.4.11 DISTRITO ÁREA RESERVA ECOLÓGICA – ARE

5.4.12 DISTRITOS ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA – APH
5.4.12.1 Distrito APH1
5.4.12.2 Distrito APH2 – Parque 3 de Febrero
5.4.12.3 Distrito APH3 – Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico
5.4.12.4 Distrito APH4 – Entorno Estación Belgrano "R"
5.4.12.5 Distrito APH5 – Ámbito Iglesia Santa Felicitas
5.4.12.6 Distrito APH6 – Ámbito Basílica Sagrado Corazón
5.4.12.7 DISTRITO APH7 – Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca
5.4.12.9 DISTRITO APH9 – Conjunto Colonia Sola (Ferrocarril General Roca)
5.4.12.10 DISTRITO APH10 – Esquina Homero Manzi – San Juan y Boedo
5.4.12.11 DISTRITO APH11 – Confitería Las Violetas
5.4.12.12 DISTRITO APH12 – Confitería La Ideal
5.4.12.13 DISTRITO APH13 – Iglesia Nuestra Señora de Balvanera – Colegio San José
5.4.12.14 DISTRITO APH14 – Ámbito Recoleta
5.4.12.15 DISTRITO APH15 – Casco Histórico de Flores
5.4.12.16 DISTRITO APH16 – Pasajes Rivarola y La Piedad y su entorno
5.4.12.17 DISTRITO APH17 – Plaza Mitre
5.4.12.18 DISTRITO APH18 – Santa Casa de Ejercicios Espirituales
5.4.12.19 DISTRITO APH19 – Casa Bomba Caballito
5.4.12.20 DISTRITO APH20 – Casa Bomba (Av. Beiró, Mercedes, Gualeguaychú y J. P. Varela)
5.4.12.21 DISTRITO APH21 – Edificios Administrativos del Antiguo Matadero
5.4.12.22 DISTRITO APH22 – Plaza Belgrano y entorno
5.4.12.23 DISTRITO APH23 – Puente Alsina
5.4.12.26 DISTRITO APH26 – Pasaje Butteler
5.4.12.27 DISTRITO APH27 – Barrio San Vicente de Paul
5.4.12.28 DISTRITO APH28 – Casas Baratas en Barrio Agronomía
5.4.12.29 DISTRITO APH29 – Barrio Cafferata
5.4.12.30 DISTRITO APH30 – Av. Alvear y su Entorno
5.4.12.31 DISTRITO APH31 – Entorno Plaza Lavalle
5.4.12.32 DISTRITO APH32 – Mercado de Abasto
5.4.12.42 DISTRITO APH42 – Calle Melián entre Olazábal y La Pampa
5.4.12.45 DISTRITO APH45 – Parque Avellaneda y entorno
5.4.12.46 DISTRITO APH46 – Barrio Inglés
5.4.12.48 DISTRITO APH48 – Estación Coghlan y entorno
5.4.12.50 DISTRITO APH50 – Avenida Callao
5.4.12.51 DISTRITO APH 51 CATEDRAL AL NORTE
5.4.12.53 DISTRITO APH53 – Floresta
5.4.13 NUEVOS APH
5.4.13.1

5.5 NORMAS ESPECIALES

5.5.1 USOS
5.5.1.1 Ordenanza N° 33.555, B.M. Nº 15.530, Publ. 01/06/1977
5.5.1.2
5.5.1.3 Comercio minorista
5.5.1.4 Cultura, Culto y Esparcimiento
5.5.1.5 Educación
5.5.1.6 Residencia
5.5.1.7 Sanidad
5.5.1.8 Infraestructura de Servicios

5.5.1.9 Servicios
5.5.1.10 Transporte
5.5.1.11 Industria Manufacturera
5.5.1.12 Clasificación Urbanística de los Depósitos
5.5.2 ZONIFICACIÓN
5.5.2.1 Plancheta de Zonificación 1
5.5.2.2 Plancheta de Zonificación 2
5.5.2.3 Plancheta de Zonificación 3
5.5.2.4 Plancheta de Zonificación 4
5.5.2.5 Plancheta de Zonificación 5
5.5.2.6 Plancheta de Zonificación 6
5.5.2.7 Plancheta de Zonificación 7
5.5.2.8 Plancheta de Zonificación 8
5.5.2.10 Plancheta de Zonificación 10
5.5.2.11 Plancheta de Zonificación 11
5.5.2.12 Plancheta de Zonificación 12
5.5.2.13 Plancheta de Zonificación 13
5.5.2.14 Plancheta de Zonificación 14
5.5.2.15 Plancheta de Zonificación 15
5.5.2.16 Plancheta de Zonificación 16
5.5.2.17 Plancheta de Zonificación 17
5.5.2.18 Plancheta de Zonificación 18
5.5.2.19 Plancheta de Zonificación 19
5.5.2.20 Plancheta de Zonificación 20
5.5.2.21 Plancheta de Zonificación 21
5.5.2.22 Plancheta de Zonificación 22
5.5.2.23 Plancheta de Zonificación 23
5.5.2.24 Plancheta de Zonificación 24
5.5.2.25 Plancheta de Zonificación 25
5.5.2.27 Plancheta de Zonificación 27
5.5.2.28 Plancheta de Zonificación 28
5.5.2.29 Plancheta de Zonificación 29
Interpretación Oficial Sección 5

SECCIÓN 6 – SISTEMA VIAL

6.1 INFRAESTRUCTURA
6.1.1 CARACTERÍSTICAS DE LA VÍA PÚBLICA
6.1.1.1 Clasificación
6.1.1.2 Red Vial Primaria
6.1.1.3 Red Vial Secundaria
6.1.1.4 Red Vial Terciaria
6.1.2 VÍAS CON L.E. PARTICULARIZADAS
6.2 ACTIVIDADES A DESARROLLARSE EN LA VÍA PÚBLICA
6.2.1 RELACIONADAS CON LA CIRCULACIÓN
6.2.2 RELACIONADAS CON LA OCUPACIÓN DE LAS ACERAS
6.3 CONTROLES VIALES
6.3.1 ZONA DE SEGURIDAD DE LA BOCACALLE
6.4 VÍAS FÉRREAS
6.4.1 ESTACIONES FERROVIARIAS
6.4.2 BAJO VIADUCTOS FERROVIARIOS

6.5 TRANSPORTES SUBTERRÁNEOS
6.5.1 ESTACIONES SUBTERRÁNEAS
6.6 NORMAS COMPLEMENTARIAS
6.6.1 EN RELACIÓN AL ART. 6.1.1, VER ART. 5.4.9,
ORDENANZA N° 24.802, ARTÍCULOS 2° A 4°, 6° Y 7°
6.6.2 EN RELACIÓN CON EL PARÁGRAFO 6.1.1.2.
6.6.2.1 Ordenanza N° 33.387, B.M. N° 15.475, Publ. 11/03/1977
6.6.2.2 Ordenanza N° 33.403, B.M. N° 15.471, Publ. 15/03/1977
6.6.2.3 Ordenanza N° 33.439, B.M. N° 15.492, Publ. 05/04/1977
Ley Nº 3.396, B.O. Nº 3.356, Publ. 05/02/2010
6.6.2.4 Ordenanza N° 33.795, B.M. N° 15.619, Publ. 06/10/1977
6.6.2.5 Ordenanza N° 34.122, B.M. N° 15.747, Publ. 07/04/1978
6.6.2.6 Ordenanza N° 34.162, B.M. N° 15.762, Publ. 28/04/1978
6.6.2.7 D.N. N° 1.668/1978, B.O. 09/08/1978
6.6.2.8 Ordenanza N° 34.870, B.M. N° 16.003, Publ. N° 11/04/1979
6.6.2.9 Ordenanza N° 34.898, B.M. N° 16.018, Publ. 07/05/1979
6.6.2.10 Ordenanza N° 36.593, B.M. N° 16.506, Publ. 14/04/1981
6.6.2.11 Ordenanza N° 36.721, B.M. N° 16.545, Publ. 12/06/1981
6.6.2.12 Ordenanza N° 36.737, B.M. N° 16.546, Publ. 15/06/1981
6.6.2.13 Ordenanza N° 37.949, B.M. N° 16.819, Publ. 21/07/1978
6.6.2.14 Ordenanza N° 39.153, B.M. N° 17.069, Publ. 12/07/1983
Ley Nº 3.396, B.O. Nº 3.356, Publ. 05/02/2010
6.6.2.15 Ordenanza N° 39.487, B.M. N° 17.123, Publ. 27/09/1983
6.6.2.16 Ordenanza N° 40.629, B.M. N° 17.557, Publ. 18/06/1985
6.6.2.17 Ordenanza N° 46.499, B.M. N° 19.472, Publ. 15/02/1993
6.6.2.18 Ordenanza N° 34.759, B.M. N° 15.969, Publ. 15/02/1979
6.6.2.19 Ordenanza N° 46.499, B.M. N° 19.472, Publ. 15/02/1993
6.6.3 CON RELACIÓN AL ART. 6.1.2
6.6.3.1 Ver 6.1.1.2, Ordenanza N° 33.403, Art. 5°
6.6.4 EN RELACIÓN CON EL CAPÍTULO 6.5
6.6.4.1 Ley N° 317, B.O.C.B.A N° 863, Publ. 20/01/2000
6.6.6 RED DE TRÁNSITO PESADO
6.6.6.1
6.6.7 PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO A CONSTRUIR
6.6.7.1 Ley N° 469, B.O.C.B.A. N° 1.026, Publ. 13/09/2000
6.6.7.2 Ley N° 3.057, B.O. N° 3.183, Publ. 28/05/2009
6.6.7.3 Ley N° 3.058, B.O. N° 3.183, Publ. 28/05/2009
6.6.7.4 Ley Nº 4.112, B.O. Nº 3.851, Publ. 09/02/2012
Interpretación Oficial Sección 6

SECCIÓN 8 – DE LA RENOVACIÓN URBANA

8.1 PLANIFICACIÓN DE LA RENOVACIÓN URBANA
8.1.1 COMPETENCIA
8.1.2 OBJETIVOS
8.2 ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA
8.2.1 ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA LINDERAS A AUTOPISTAS (RUA)
8.2.1.1 Carácter
8.2.1.2 Delimitación
8.2.1.3 Normas Generales
8.2.1.4 Subdivisión y englobamiento parcelarios

8.2.1.5 Morfología edilicia
8.2.1.6 Usos del suelo urbano
8.2.1.7 Azoteas y techos
8.2.1.8 Publicidad
8.2.1.9 Nuevos espacios verdes linderos a las trazas de las autopistas
8.2.1.10 Edificios de perímetro libre en Zona RUA de Autopista 25 de Mayo
8.2.1.11 Remodelación de edificación existente
8.2.1.12 Propuestas de Desarrollo Integral
8.2.2 ZONAS BAJO VIADUCTOS DE AUTOPISTAS URBANAS
8.2.2.1 Delimitación
8.2.2.2 Ocupación de las zonas AU
8.2.2.3 Reservas para uso de la Ciudad
8.2.2.4 Usos del suelo
8.2.2.5 Publicidad en la vía pública
8.2.2.6 Casos Especiales
8.3 ÁREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO – ADP
8.3.1 LISTADO DE LAS ÁREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO
8.3.1.1 Área de Desarrollo Prioritario 1 (ADP N° 1 – ÁREA SUR)
8.4 CONVENIOS URBANÍSTICOS
8.4.1 CONCEPTO
8.4.2 TIPOS
8.4.3 CONVENIOS URBANÍSTICOS GENERALES
8.4.3.1 Adquisiciones Fiduciarias de Inmuebles (AFI)
8.4.3.2 Consorcio de Desarrollo Urbano (CDU)
8.4.3.3 Englobamientos para Desarrollo Urbano (EPDU)
8.4.3.4 Baldíos aptos para Recalificación Ambiental (BARC)
8.4.3.5 Estructuras o Edificios Inconclusos (EI)
8.4.3.6 Procedimiento
8.4.4 CONVENIOS URBANÍSTICOS ESPECIALES PARA EL ÁREA DESARROLLO PRIORITARIO N° 1
8.4.4.1 Materia y disposiciones para este tipo de convenio
8.4.4.2 Procedimiento
Interpretación oficial Sección 8

SECCIÓN 9 – PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIONES DEL CÓDIGO

9.1
9.1.2
9.1.2.1 Reconsideración de la norma
9.1.2.2 Plan de detalle
9.2.1.3 Plan de sector
9.2.1.4 Modificaciones globales
9.2 AUDIENCIA PÚBLICA
9.3 PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO

SECCIÓN 10 – PROTECCIÓN PATRIMONIAL

10.1 PROTECCIÓN PATRIMONIAL
10.1.1 COMPETENCIA

10.1.1.1 Órgano de Aplicación
10.1.2 OBLIGACIÓN DE PROTEGER
10.1.3 FORMAS DE PROTECCIÓN
10.1.3.1 Protección General
10.1.3.2 Protección Especial
10.1.4 PROXIMIDAD A EDIFICIOS Y LUGARES DECLARADOS MONUMENTOS HISTÓRICOS O CON VALOR PATRIMONIAL PARA LA CIUDAD
10.1.5 TÚNELES Y SÓTANOS
10.1.6 INMUEBLES QUE POSEAN PARA LA CIUDAD VALOR PATRIMONIAL
10.2 INCENTIVOS
10.2.1
10.2.1.1
10.2.1.2
10.2.1.3 De los Plazos de Rehabilitación
10.2.1.4 Del mantenimiento de las obligaciones
10.2.1.5
10.2.2
10.2.3
10.2.4
10.2.4.1
10.2.5
10.2.6
10.2.7
10.2.8 DONACIONES
10.2.9 PRÉSTAMOS
10.2.10 SUBVENCIONES
10.2.10.1 Subvenciones parciales
10.2.10.2 Subvenciones personales
10.2.10.3 Subvenciones especiales
10.3 CATALOGACIÓN
10.3.1 CONCEPTO Y ALCANCE DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO
10.3.2 CRITERIOS DE VALORACIÓN
10.3.3
10.3.4 PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL CATÁLOGO
CATÁLOGO
Normas referenciadas en el Catálogo de Inmuebles Singulares

ACUERDOS

LEY N° 449, B.O.C.B.A. Nº 1.044, Publ. 09/12/2000

APRUÉBASE EL NUEVO TEXTO DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

Buenos Aires, 2 de agosto de 2000.

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sanciona con fuerza de Ley:

Artículo 1° – Apruébase el nuevo texto del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires que, como Anexo I forma parte integrante a todos sus efectos de la presente Ley.

Artículo 2° – Desaféctanse del Distrito de zonificación E3 a las siguientes parcelas:
Las frentistas de Av. Triunvirato, desde los ejes de las calles Tronador hasta Donado. (Plancheta N° 6)
Las frentistas de Av. Chorroarín desde los ejes de las calles Roseti hasta Caldas. (Plancheta N° 6)

Artículo 3° – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 2° al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 4° – Desaféctanse del Distrito de zonificación E2 a las siguientes parcelas:
a) Las frentistas de Av. Triunvirato desde los ejes de la Av. El Cano hasta la calle Tronador. (Plancheta N° 6)
Las frentistas de Av. Chorroarín, excepto las correspondientes al Hospital Tornú, desde los ejes de las calles Caldas hasta Av. de los Constituyentes. (Planchetas N° 6 y 11)

Artículo 5° – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 4° al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 6° – Desaféctanse del Distrito de zonificación E3 a las manzanas delimitadas por los ejes de las calles Guatemala, Oro, Uriarte, deslinde con el distrito de zonificación C 3 II de la Av. Córdoba y vías del FF.CC. San Martín. (Planchetas Nros. 7 y 12)

Artículo 7° – Aféctanse las manzanas mencionadas en el Art. 6° al Distrito de zonificación R2bI.

Artículo 8° – Desaféctanse del Distrito de zonificación E3 a las parcelas frentistas de la Av. San Martín entre los ejes de las calles Carlos López y Salvador María del Carril. (Plancheta N° 10)

Artículo 9° – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 8° al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 10 – Desaféctanse del Distrito de zonificación E2 a las manzanas delimitadas por el eje de la calle Humboldt, prolongación de los ejes de las calles Murillo y Camargo, y vías del FF.CC. San Martín. (Plancheta N° 11)

Artículo 11 – Aféctanse las manzanas mencionadas en el Art. 10 al Distrito de zonificación E4.

Artículo 12 – Desaféctanse del Distrito de zonificación E1 a las siguientes parcelas:
Las frentistas de Av. Córdoba entre los ejes de las calles Aráoz y Malabia. (Plancheta N° 12)
Las frentistas de Av. Scalabrini Ortiz entre los ejes de la calle Honduras y la Av. Córdoba. (Plancheta N° 12)

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2012.

Artículo 13 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 12 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 14 – Desaféctanse de sus respectivos Distritos de zonificación a las siguientes parcelas:
Las frentistas de la Av. Córdoba entre los ejes de las calles Bulnes y Pringles. (Plancheta N° 12)
Las frentistas de la Av. Córdoba (acera norte), entre los ejes de las calles Uriarte y Fitz Roy. (Planchetas N° 11 y N° 12)

Artículo 15 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 14 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 16 – Desaféctanse del Distrito de zonificación E1 a las siguientes parcelas:
Las frentistas sector sur de la Av. Corrientes entre los ejes de las calles Pasteur y Castelli. (Plancheta N° 12)
Las frentistas sector norte de la Av. Corrientes entre los ejes de las calles Pasteur y Paso. (Plancheta N° 12)

Artículo 17 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 15 al Distrito de zonificación C3I.

Artículo 18 – Desaféctanse del Distrito de zonificación E1 a las manzanas delimitadas por los ejes de las calles Malabia, Honduras, Aráoz y Av. Córdoba excluyendo las parcelas frentistas de esta última y de Scalabrini Ortiz. (Plancheta N° 12)

Artículo 19 – Aféctanse las manzanas mencionadas en el Art. 18 al Distrito de zonificación R2bI.

Artículo 20 – Desaféctanse del Distrito de zonificación E3 a las siguientes parcelas:
Las frentistas sector norte de la Av. Córdoba entre los ejes de las calles Azcuénaga y Larrea. (Plancheta N° 12)
Las frentistas sector norte de la Av. Córdoba entre los ejes de las calles Riobamba y Junín. (Plancheta N° 13)

Artículo 21 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 20 al Distrito de zonificación C3I.

Artículo 22 – Desaféctanse del Distrito de zonificación R2bII a las manzanas delimitadas por las calles Lascano, Ghana, Nogoyá y Porcel de Peralta, excepto las parcelas frentistas de la calle Arregui entre los ejes de las calles Porcel de Peralta y Ghana. (Plancheta N° 14)

Artículo 23 – Aféctanse las manzanas mencionadas en el Art. 22 al Distrito de zonificación U3.

Artículo 24 – Desaféctanse del Distrito de zonificación C3II a las parcelas frentistas de la calle Arregui entre los ejes de las calles Porcel de Peralta y Ghana. (Plancheta N° 14)

Artículo 25 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 24 al Distrito de zonificación U3.

Artículo 26 – Desaféctanse del Distrito de zonificación R2bII a las parcelas frentistas de la calle Sanabria entre los ejes de las calles Arregui y Lascano y de la zonificación R2aII a las parcelas frentistas de la calle Sanabria entre los ejes de las calles Lascano y Álvarez Jonte. (Plancheta N° 15)

Artículo 27 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 26 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 28 – Desaféctase del Distrito de zonificación R2aII al polígono delimitado por los ejes de las calles Mercedes, Miranda, Chivilcoy y la línea de frente interno de las parcelas frentistas de la Av. Álvarez Jonte, Sector Sur. Desaféctanse del Distrito de Zonificación C3II a las parcelas frentistas a la Av. Álvarez Jonte, sector sur, entre las calles Chivilcoy y Mercedes. (Plancheta N° 15)

Artículo 29 – Aféctanse el polígono y las parcelas mencionadas en el Art. 28 al Distrito de zonificación E4.

Artículo 30 – Desaféctase del Distrito de zonificación E3 a la manzana delimitada por los ejes de las calles Desaguadero, Pedro Lozano, Tinogasta y Bermúdez. (Plancheta N° 15)

Artículo 31 – Aféctase la manzana mencionada en el Art. 30 al Distrito de zonificación E4.

Artículo 32 – Desaféctanse del Distrito de zonificación E3 a las siguientes parcelas:
Las frentistas sector norte de la Av. Gaona entre los ejes de las calles Emilio Lamarca y Bolivia. (Planchetas N° 15 y 16)
Las frentistas sector sur de la Av. Gaona entre los ejes de las calles Bolivia y Terrada. (Plancheta N° 16)

Artículo 33 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 32 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 34 – Desaféctanse de sus respectivos distritos de Zonificación a los siguientes polígonos:
a) Parcelas frentistas de la Av. Directorio vereda sur, entre los ejes de las calles Hortiguera y Curapaligüe. (Plancheta N° 16)
b) Parcelas frentistas de la Av. Directorio entre el eje de la calle Hortiguera y el deslinde con el distrito de Zonificación C3I de la Av. La Plata. (Plancheta N° 17)
c) Parcelas frentistas de la Av. Directorio vereda norte, entre los ejes de las calles Lautaro y Lacarra, parcelas frentistas de la Av. Directorio vereda sur, entre los ejes de las calles Camacuá y Varela, e Italia y Lacarra. (Planchetas N° 16 y 22)
d) Parcelas frentistas de ambas aceras de la Av. Directorio entre los ejes de las calles Basualdo y Murguiondo. (Plancheta N° 21)

Artículo 35 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 34 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 36 – Desaféctanse del Distrito de zonificación E3 a las parcelas frentistas de la Av. Independencia entre los ejes de las calles Deán Funes y 24 de Noviembre. (Plancheta N° 17).

Artículo 37 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 36 a la zonificación C3I.

Artículo 38 – Desaféctanse del Distrito de zonificación R2aII a las parcelas frentistas sector sur de la Av. San Juan entre los ejes de la Av. Entre Ríos y la calle Alberti. (Planchetas Nros. 17 y 18)

Artículo 39 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 38 al Distrito de zonificación C3I.

Artículo 40 – Desaféctanse del Distrito de zonificación R2b1 a las parcelas frentistas de la Av. Chiclana entre los ejes de las calles E. De Luca y Rondeau. (Planchetas Nros. 17 y 23)

Artículo 41 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 40 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 42 – Desaféctanse del Distrito de zonificación R2aII a la/s parcela/s frentista/s a la intersección noroeste de las calles La Rioja e Inclán. (Plancheta N° 17)

Artículo 43 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 42 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 44 – Desaféctanse del Distrito de zonificación E3 a las siguientes parcelas:

Las frentistas de la Av. La Plata vereda oeste entre los ejes de las calles Santander y Zelarrayán. (Planchetas Nros. 17 y 23)

Las frentistas de la Av. La Plata vereda este entre los ejes de las calles Las Casas y Gibson. (Plancheta N° 23)

Las frentistas de la Av. La Plata entre los ejes de las Avenidas Sáenz y Chiclana/General Fernández de la Cruz. (Plancheta N° 23)

Las parcelas frentistas de la Av. Sáenz entre los ejes de la calle Uspallata y las Avenidas La Plata/Almafuerte. (Plancheta N° 23)

Artículo 45 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 44 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 46 – Desaféctanse del Distrito de zonificación E1 a las parcelas frentistas de la Av. Entre Ríos entre los ejes de las calles Hipólito Yrigoyen y Av. Belgrano. (Plancheta N° 18)

Artículo 47 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 46 al Distrito de zonificación C3I.

Artículo 48 – Desaféctanse del Distrito de zonificación R2aI a las parcelas frentistas, sector este, de la Av. Entre Ríos entre los ejes de las Avenidas Belgrano y San Juan. (Plancheta N° 18)

Artículo 49 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 48 al Distrito de zonificación C3I.

Artículo 50 – Desaféctanse del Distrito de zonificación E1 a las parcelas frentistas sector norte de la Av. Belgrano entre los ejes de las calles Combate de los Pozos y Salta. (Plancheta N° 18)

Artículo 51 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 50 a la zonificación C3I.

Artículo 52 – Desaféctanse del Distrito de zonificación U27 a las manzanas delimitadas por los ejes de las Avenidas Paseo Colón, Belgrano, Huergo y el deslinde con el Distrito RUA. (Plancheta N° 18)

Artículo 53 – Aféctanse las manzanas mencionadas en el Art. 52 al Distrito de zonificación C2.

Artículo 54 – Desaféctanse del Distrito de zonificación U27 a las manzanas delimitadas por los ejes de las Avenidas Paseo Colón, Almirante Brown, Ing. Huergo y las calles Pi y Margall, Necochea, Brasil y deslinde con Distrito RUA. (Plancheta N° 18)

Artículo 55 – Aféctanse las manzanas mencionadas en el Art. 54 al Distrito de zonificación C3I.

Artículo 56 – Desaféctase del correspondiente Distrito de zonificación al polígono comprendido desde la intersección de los ejes de la Av. Almirante Brown y la calle Blanes, hasta un punto ubicado a 40 metros medidos a partir de la L.O. de edificación, a partir de dicho punto por su prolongación en forma paralela a la Av. Almirante Brown hasta su intersección con el Boulevard Ferroviario y por este hasta su intersección con el eje de la Av. Almirante Brown. (Plancheta N° 18)

Artículo 57 – Aféctase el polígono mencionado en el Art. 56 al Distrito de zonificación C3I.

Artículo 58 – En el polígono delimitado por el eje de la Av. Almirante Brown, eje de la calle Espinosa, prolongación virtual de la calle Martín Rodríguez y Boulevard Ferroviario los únicos rubros permitidos son los establecimientos educativos clase I y clase II, biblioteca local y museo clase I y clase II.

Artículo 59 – Desaféctanse del Distrito de zonificación RU los polígonos delimitados por:

a) Los ejes de las calles Blanes, Palos, Villafañe y Martín Rodríguez. (Plancheta N° 18)
b) Las parcelas frentistas de la calle Pi y Margall sector sur, entre los ejes de las calles Irala y calle sin nombre.

Artículo 60 – Aféctanse los polígonos mencionados en el Art. 59 al Distrito de zonificación R2aI.

Artículo 61 – Desaféctanse del Distrito de zonificación UP11b a las parcelas sitas en las manzanas delimitadas por:
Los ejes de las calles Chile, Salta, Independencia y Santiago del Estero. (Plancheta N° 18)
Los ejes de las calles Carlos Calvo, Salta, Humberto 1° y Santiago del Estero. (Plancheta N° 18)
Los ejes de las calles Carlos Calvo, Virrey Cevallos, Humberto 1° y Solís. (Plancheta N° 18)

Artículo 62 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 61 al Distrito de zonificación R2aI.

Artículo 63 – Desaféctanse del Distrito de zonificación UP11b a las parcelas sitas en las manzanas delimitadas por:
Los ejes de las calles Constitución, Salta, Santiago del Estero y Pavón. (Plancheta N° 18)
Los ejes de las calles 15 de Noviembre de 1889, Virrey Cevallos, Rondeau y Luis Sáenz Peña. (Plancheta N° 18)

Artículo 64 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 63 al Distrito de zonificación E3.

Artículo 65 – Desaféctanse del Distrito de zonificación C3I, C1 y R2aII, las parcelas afectadas a la prolongación de la Av. Julio A. Roca desde los ejes de las calles Belgrano y Piedras hasta la intersección de Bernardino de Irigoyen y México según lo explicitado en Plano 5.4.7.3b del Código de Planeamiento Urbano. (Plancheta N° 18)

Artículo 66 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 65 al Distrito de zonificación RU.

Artículo 67 – Desaféctanse del Distrito de zonificación E3 a las siguientes parcelas:
Las frentistas sector oeste de la calle Pedernera entre el deslinde del Distrito RUA y el eje de la Av. Eva Perón. (Plancheta N° 22)
Las frentistas de la Av. Varela entre el deslinde del Distrito RUA y el eje de la calle Crisóstomo Álvarez. (Plancheta N° 22)
Las frentistas de las calles Arrotea, Pillado, Castañón y Culpina entre el deslinde del Distrito RUA y la Av. Eva Perón. (Plancheta N° 22)
Las frentistas de la calle San Pedrito entre el deslinde del Distrito RUA y el eje de la calle Crisóstomo Álvarez. (Plancheta N° 22)
Las frentistas sector este de la Av. Lafuente entre el deslinde del Distrito RUA y el eje de la calle Crisóstomo Álvarez. (Plancheta N° 22)
Las frentistas sector oeste de la Av. Lafuente entre el deslinde del Distrito RUA y el eje de la calle Echeandía. (Plancheta N° 22)
Las frentistas de la Av. Eva Perón entre el deslinde del Distrito U3 y el eje de la calle San Pedrito. (Plancheta N° 22)
Las frentistas sector norte de la calle Echeandía entre los ejes de las calles San Pedrito y Manco Capac. (Plancheta N° 22)
Las frentistas sector sur de la calle Echeandía entre los ejes de las calles San Pedrito y Av. Lafuente. (Plancheta N° 22)
Las frentistas de la calle Zuviría entre los ejes de la calle San Pedrito y Av. Lafuente. (Plancheta N° 22)
Las frentistas sector norte de la calle Crisóstomo Álvarez entre los ejes de la calle San Pedrito y Av. Lafuente. (Plancheta N° 22)

Artículo 68 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 67 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 69 – Desaféctanse del Distrito de zonificación R2bII a las siguientes parcelas:
Las frentistas de la Av. Lafuente entre los ejes de las calles Echeandía y Crisóstomo Álvarez. (Plancheta N° 22)
Las frentistas de la calle San Pedrito entre el deslinde del Distrito RUA y el eje de la calle Primera Junta. (Plancheta N° 22)
Las frentistas de la Av. Lafuente entre el deslinde del Distrito RUA y el eje de la calle Primera Junta. (Plancheta N° 22)
Las frentistas de la calle Quirno entre los ejes de la calle Primera Junta y Av. Eva Perón. (Plancheta N° 22)
Las frentistas sector este de la calle José Martí entre el eje de la calle Primera Junta y el deslinde del Distrito RUA. (Plancheta N° 22)
Las frentistas sector oeste de la calle José Martí entre el eje de la Av. Eva Perón y el deslinde del Distrito RUA. (Plancheta N° 22)
Las frentistas sector este de la calle Portela entre el eje de la Av. Eva Perón y el deslinde del Distrito RUA. (Plancheta N° 22)
Las frentistas sector sur de la calle Primera Junta entre los ejes de la calle José Martí y la Av. Varela. (Plancheta N° 22)
Las frentistas de la calle Recuero entre el eje de la calle Portela y el deslinde del Distrito RUA. (Plancheta N° 22)
Las frentistas sector norte de la calle Echeandía entre el eje de la calle Manco Capac y el deslinde del Distrito RUA. (Plancheta N° 22)
Las frentistas sector sur de la calle Echeandía entre el eje de la Av. Lafuente y el deslinde del Distrito RUA. (Plancheta N° 22)

Artículo 70 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 69 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 71 – Desaféctanse del Distrito de zonificación R2bIII a las siguientes parcelas:
Las frentistas sector noroeste de la Av. Chiclana entre los ejes de las Avenidas Boedo y La Plata. (Plancheta N° 23)
Las frentistas sector sudeste de la Av. Chiclana entre los ejes de las calles Castro Barros y Alagón. (Plancheta N° 23)

Artículo 72 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 71 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 73 – Desaféctase del Distrito de zonificación I a la Fracción B, Manzana 27, Sección 26, Circunscripción 2, sita en el predio delimitado por los ejes de las calles Luna, Miravé, Monasterio y Amancio Alcorta. (Plancheta N° 24)

Artículo 74 – Aféctase la fracción mencionada en el Art. 73 al Distrito de zonificación E4.

Artículo 75 – Desaféctanse del Distrito de zonificación E3, a las manzanas delimitadas por los ejes de las calles Bilbao, Carhué, prolongación de los ejes de las calles Gregorio de Laferrere y Cosquín. (Plancheta N° 27)

Artículo 76 – Aféctanse las manzanas mencionadas en el Art. 75 al Distrito de zonificación E4.

Artículo 77 – Desaféctanse del Distrito de zonificación E3 a las parcelas frentistas de la Av. de los Incas sector sur, entre el eje de la Av. Benjamín Victorica y el deslinde con el Distrito C3II de la Av. Triunvirato. (Planchetas Nros. 5 y 6)

Artículo 78 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 77 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 79 – Desaféctanse del Distrito de zonificación R1b1 a las parcelas frentistas de la Av. de los Incas entre los ejes de las Avenidas de los Constituyentes y Benjamín Victorica. (Planchetas Nros. 5 y 10)

Artículo 80 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 79 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 81 – Desaféctanse del Distrito de zonificación E3 a las manzanas delimitadas por los ejes de las calles Teodoro García, Conesa, Virrey Avilés y deslinde con el Distrito UF. (Plancheta N° 6)

Artículo 82 – Aféctanse las manzanas mencionadas en el Art. 81 al Distrito de zonificación R2bI.

Artículo 83 – Desaféctanse del Distrito de zonificación R1bI a las parcelas frentistas de la calles Nogoyá entre los ejes de las calles San Nicolás y Marcos Paz. (Planchetas Nros. 10 y 15)

Artículo 84 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 83 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 85 – Desaféctanse del Distrito de zonificación E3 a las parcelas frentistas, sector este, de la Av. Entre Ríos entre el deslinde del Distrito RUA y el eje de la Av. Caseros. (Plancheta N° 18)

Artículo 86 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 85 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 87 – Desaféctanse del Distrito de zonificación R2bII a la Parcela 1 de la Manzana 33, Sección 34, Circunscripción 2, Zona 1, y a la Manzana 46, Sección 34, Circunscripción 2, Zona 1. (Plancheta N° 23)

Artículo 88 – Aféctanse la parcela y la manzana del Art. 87 al distrito E4–36 Hospital Aeronáutico.

Artículo 89 – Desaféctanse del Distrito C1 a las parcelas frentistas de la calle Libertad entre el eje de la Av. Córdoba y el deslinde APH1. (Plancheta N° 13)

Artículo 90 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 89 al Distrito de zonificación CII.

Artículo 91 – Desaféctanse de sus respectivos Distritos de zonificación a los siguientes polígonos:

El polígono comprendido por las parcelas frentistas de la Av. Caseros vereda norte entre el deslinde del Distrito de Zonificación C3II de la Av. La Plata hasta su intersección con el eje de la Av. Chiclana, las parcelas frentistas vereda norte desde la intersección con la calle Castro/Quilmes hasta su intersección con el eje de la Av. Castro Barros, eje de la Av. Castro Barros hasta el eje de la Av. Caseros, parcelas frentistas de la Av. Caseros vereda sur entre las calles Raulet y Quilmes, parcelas frentistas de la Av. Chiclana vereda sur entre la calle Quilmes y el deslinde del Distrito de Zonificación C3II de la Av. La Plata. (Plancheta N° 23)

El polígono comprendido por las parcelas frentistas de la Av. Chiclana vereda norte entre el eje de la Av. Castro Barros y el deslinde del Distrito de Zonificación C3II de la Av. Boedo. (Plancheta N° 23)

Artículo 92 – Aféctanse los polígonos mencionados en el Art. 91 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 93 – Desaféctanse del Distrito de zonificación E3 a las parcelas frentistas de la Av. Caseros vereda norte entre el deslinde del distrito C3II de la Av. Entre Ríos y el eje de la calle Salta. (Plancheta N° 18)

Artículo 94 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 93 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 95 – Desaféctanse del Distrito de zonificación E3 a las parcelas frentistas de la Av. Juan de Garay entre el deslinde del distrito C3II de la Av. Entre Ríos y el eje de la calle Salta. (Plancheta N° 18)

Artículo 96 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 95 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 97 – Desaféctanse del distrito de zonificación I a los siguientes polígonos:

a) El polígono delimitado por la Av. Intendente Francisco Rabanal vereda norte, entre los ejes de la Av. del Barco Centenera y de la calle Coronel Esteban Bonorino, eje de la calle Coronel Esteban Bonorino, deslinde con el Distrito UF, eje de la Av. Perito Moreno, eje de la Av. del Barco Centenera hasta su intersección con la Av. Intendente Francisco Rabanal. (Plancheta N° 23)

b) El polígono delimitado por el eje de la Av. Perito Moreno, calle General Fructuoso Rivera hasta su intersección con el deslinde del distrito UF y por éste, hasta su intersección con el eje de la Av. Perito Moreno. (Plancheta N° 23)

c) El polígono delimitado por el eje de la Av. General Francisco Fernández de la Cruz, eje de la Av. Perito Moreno, hasta su intersección con el distrito UF, por éste hasta su intersección con el distrito U31 y por éste hasta la intersección con la Av. General Francisco Fernández de la Cruz. (Plancheta N° 23)

d) El polígono delimitado por el eje de la calle Coronel Esteban Bonorino, eje de la Av. F. Fernández de la Cruz, deslinde con Distrito de zonificación U31, hasta su intersección con el eje de la calle Coronel Esteban Bonorino. (Plancheta N° 23)

e) El polígono delimitado por el eje de la Av. Amancio Alcorta, ejes de las calles Cachi, Pittaluga, Santo Domingo, Guaymallén, Lancheros del Plata, Enrique Ochoa, Beruti, Romero, Río Cuarto y deslinde con el distrito C3II de la Av. Sáenz hasta su intersección con la Av. Amancio Alcorta. (Plancheta N° 23)

Artículo 98 – Aféctanse al Distrito de zonificación I 2 a los polígonos determinados en el Art. 97.

Artículo 99 – Desaféctase del Distrito de zonificación E 2 al polígono delimitado por los ejes de las Avenidas Warnes, Garmendia, Del Campo, deslinde del distrito UF y eje de la Av. Punta Arenas hasta su intersección con el eje de la Av. Warnes. (Plancheta N° 11)

Artículo 100 – Aféctase al Distrito de zonificación R2bIII al polígono mencionado en el Art. 99.

Artículo 101 – Desaféctase la zona 2 del distrito de zonificación AE 16, manzana delimitada por los ejes de las calles San Martín, Viamonte, Reconquista y la Av. Córdoba. (Plancheta N°13). Establécese que toda obra nueva a realizarse en esta manzana deberá cumplir con las servidumbres establecidas por el Decreto N° 1.638/1994 (B.M. N° 19.874).

Artículo 102 – La Zona 3 del Distrito de Zonificación AE16 pasa a denominarse Zona 2. (Plano N° 5.4.7.16).

Artículo 103 – Desaféctanse del distrito de Zonificación E3 a los siguientes polígonos:

Parcelas frentistas de la Av. General Francisco Fernández de la Cruz, vereda sur, entre los ejes de la Av. Lacarra y de la calle Castañón; a las parcelas frentistas de la vereda norte de la misma Avenida, entre los ejes de las calles Martínez Castro y Mariano Acosta, y el eje de la calle Pergamino y el deslinde del distrito de Zonificación E4. (Plancheta N° 28)

Parcelas frentistas de la Av. General Francisco Fernández de la Cruz, entre el eje de la Av. Del Barco Centenera y el deslinde del distrito de Zonificación C3II de la Av. La Plata. (Plancheta N° 23)

Artículo 104 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 103 al Distrito de Zonificación C3II.

Artículo 105 – Desaféctanse del distrito de zonificación R2bII a los siguientes polígonos:

a) Parcelas frentistas de la calle Coronel Martiniano Chilavert entre los ejes de las calles Cañada de Gómez y Lisandro de la Torre, por su eje hasta la prolongación virtual de la línea de fondo de las parcelas frentistas de la Av. General Francisco Fernández de la Cruz y por ésta hasta el deslinde del distrito de zonificación C3II. (Plancheta N° 32)

b) Polígono delimitado por las líneas de fondo de las parcelas frentistas de la calle Coronel Martiniano Chilavert, vereda norte, hasta su intersección con el distrito de zonificación R1bI, por éste hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de las parcelas frentistas de la Av. General Francisco Fernández de la Cruz, vereda sur y por ésta hasta su intersección con el deslinde del distrito de zonificación C3II. (Plancheta N° 32)

Artículo 106 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 105 al Distrito de Zonificación C3II.

Artículo 107 – Desaféctase del distrito de zonificación R1bI al polígono delimitado por la línea de fondo de las parcelas frentistas, vereda oeste, de la calle Cuenca, desde el deslinde con el distrito C3II de la Av. Francisco Beiró hasta su intersección con el deslinde del distrito de zonificación C3II de la Av. San Martín. (Plancheta N° 10)

Artículo 108 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 107 al Distrito de Zonificación C3II.

Artículo 109 – Desaféctanse del distrito de zonificación R2bII a los siguientes polígonos:

Parcelas frentistas, de ambas aceras, a la Av. Riestra entre Cañada de Gómez y el deslinde del Distrito C3II de la calle Cafayate. (Plancheta N° 28)

Parcelas frentistas, ambas aceras de la Av. Murguiondo entre la calle Unanué y deslinde con el Distrito C3II de la Av. Riestra. (Plancheta N° 28)

Parcelas frentistas, acera sureste de la Av. Riestra entre Fonrouge y Larrazábal y acera noroeste entre Larrazábal y Larraya. (Plancheta N° 28)

Parcelas frentistas, ambas aceras de la Av. Murguiondo entre el deslinde del Distrito C3II de la Av. Riestra y la Av. Tte. Gral. Luis Dellepiane. (Plancheta N° 28)

Artículo 110 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 109 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 111 – Desaféctanse de los Distritos de zonificación respectivos las parcelas frentistas de ambas aceras de la Av. Eva Perón entre los ejes de las calles Basualdo y Murguiondo. (Plancheta N° 27)

Artículo 112 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 111 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 113 – Desaféctanse de distrito de zonificación R2bII a los siguientes polígonos:

a) Parcelas frentistas de la Av. Escalada entre los deslindes de los distritos C3II de las Avenidas Juan B. Alberdi y Eva Perón. (Planchetas Nros. 21 y 22)

b) Parcelas frentistas de ambas aceras de la Av. Escalada desde el deslinde con el distrito C 3 II de la Av. Eva Perón hasta el eje de la calle Crisóstomo Álvarez y la vereda noreste de la Av. Escalada entre Crisóstomo Álvarez y el eje de la Av. Derqui. (Planchetas Nros. 22 y 28)

Artículo 114 – Aféctanse las parcelas mencionadas en el Art. 113 al Distrito de zonificación C3II.

Artículo 115 – Desaféctanse del Distrito de zonificación R2bIII a las manzanas delimitadas por los ejes de las calles Río Cuarto, Luzuriaga, Luján y el eje de la Av. Vélez Sarsfield hasta su intersección con el eje de la calle Río Cuarto. (Plancheta N° 24)

Artículo 116 – Aféctanse las manzanas mencionadas en el Art. 115 al distrito de Zonificación R2bII.

Artículo 117 – Desaféctase de sus respectivos distritos de zonificación a la manzana delimitada por los ejes de la Av. Gaona, calles Gualeguaychú, Morón y Sanabria.

Artículo 118 – Aféctase la manzana delimitada en el Art. 117 a distrito Urbanización Parque–UP, destinándose el 20% de la superficie sobre el frente de la calle Morón para equipamiento comunitario.

Artículo 119 – Desaféctanse del distrito de zonificación I, a las siguientes manzanas:
Manzana delimitada por las calles San Antonio, Luján, Gonçalves Días y Villariño.
Manzana delimitada por las calles Luján, Vieytes, Lavadero y San Antonio.
Manzana delimitada por las calles San Ricardo, Herrera, Luján y Vieytes.

Artículo 120 – Aféctanse las manzanas mencionadas en el Art. 119 al distrito de zonificación E3.

Artículo 121 – Desaféctanse del distrito de zonificación UP, a los siguientes polígonos:
a) Polígono comprendido por los ejes de las calles Barros Pazos, Av. Lacarra, por ésta hasta la prolongación virtual de Plumerillo, por ésta hasta la prolongación virtual de la Av. Asturias y, por ésta hasta su intersección con la calle Barros Pazos.
b) Polígono comprendido por los ejes de la Av. Lacarra, desde su intersección con Plumerillo hasta la intersección con la prolongación virtual de la calle Batlle y Ordóñez, por ésta hasta la prolongación virtual de la Av. Asturias, y por ésta hasta su intersección con la prolongación virtual de la calle Plumerillo.

Artículo 122 – Aféctase el polígono delimitado en el inciso a) del Art. 121, al Distrito de zonificación E4 especial N° 70 (Equipamiento especial N° 70), Base Operativa de Higiene Urbana de la Ciudad de Buenos Aires Zona 4. Se establece que al cese del uso actualmente emplazado quedará afectado al distrito de zonificación Urbanización Parque UP y el inciso b) del mismo artículo, al distrito de urbanización determinada U31 subdistrito J.

Artículo 123 – El Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires entrará en vigencia a los veinte (20) días hábiles posteriores a su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 124 – A partir de la fecha de vigencia de la presente Ley, quedarán derogadas la Ordenanza N° 33.387, sus normas modificatorias, aclaratorias y/o ampliatorias, así como toda norma legal que se oponga al nuevo texto.

Artículo 125 – Encomiéndase al Poder Ejecutivo la adecuación del Plano de Zonificación Año 2000 (con indicación de la numeración de las Planchetas de Zonificación) que como Anexo II forma parte de esta Ley, de acuerdo a las afectaciones y desafectaciones de los artículos precedentes.

Artículo 126 – Los Certificados de Uso Conforme para obras e instalaciones, el Certificado de Uso Conforme para locales, gráfico 4.1.1.3 “Patios Apendiculares”, 4.1.2.1 “Patios Auxiliares”, gráfico 4.1.2.2 “Extensiones Apendiculares”, gráfico 4.1.3.1 “Forma de Medir las Áreas Descubiertas”, gráfico 4.2.2a “Edificio entre Medianeras”, gráfico 4.2.2b “Espacio Urbano no Vinculado”, gráfico 4.2.2c “Espacio Urbano Propio”, gráfico 4.2.2e “Espacio Propio Vinculado”, gráfico 4.2.2f “Espacio Urbano Vinculado”, gráfico 4.2.3 y 4.2.4 “Espacio Libre de Manzana”, gráfico 4.2.3.1 “Consolidación de L.F.I.”, gráfico 4.2.6 “Perfil Edificable”, gráfico 4.2.7.1 “Altura de Edificios en Esquina”, gráfico

4.2.7.2 “Altura de Edificación en Parcela Intermedia”, gráfico 4.3.2 “Altura de Edificios de Perímetro Libre”, gráfico 4.3.3.1 “Altura de Edificios en Esquina”, 4.2.2 “L.F.I. en Edificios de Perímetro Semi Libre”, gráfico 4.6.3 “Aceras cubiertas con Pórticos”, gráfico 4.6.7 “Línea Oficial de Esquina”, gráfico 4.9a1, a2, a3, b1, b2, c “Combinaciones Tipológicas”, gráfico 4.10a “Completamientos de Tejidos”, Plano N° 5.4.6.2 “Distrito U1”, Planos N° 5.4.6.3a, 5.4.6.3b, 5.4.6.3c, 5.4.6.3d, 5.4.6.3e y 5.4.6.3f “Distrito U2”, Planos N° 5.4.6.4a, 5.4.6.4b, 5.4.6.4c, 5.4.6.4d, 5.4.6.4e y 5.4.6.4f “Distrito U3”, Planos N° 5.4.6.5a, 5.4.6.5b y 5.4.6.5c “Distrito U4”, Plano N° 5.4.6.6 “Distrito U5”, Plano N° 5.4.6.7 “Distritos U6, U7 y U8” Plano N° 5.4.6.10 y 5.4.6.10b “Distrito U9”, Plano N° 5.4.6.11 “Distrito U10”, Planos N° 5.4.6.12a y 5.4.6.12b y Cuadro 5.4.6.14 “Distrito U11”, Plano N° 5.4.6.13 “Distrito U12”, Plano N° 5.4.6.14 “Distrito U13”, Plano N° 5.4.6.16 “Distrito U15”, Plano N° 5.4.6.17 “Distrito U16”, Plano N° 5.4.6.18 “Distrito U17”, Plano N° 5.4.6.20 “Distrito U19”, Plano N° 5.4.6.23 “Distrito U22”, Planos N° 5.4.6.24a, 5.4.6.24b , 5.4.6.24c y 5.4.6.24d “Distrito U23”, Plano N° 5.4.6.27 “Distrito U26”, Plano N° 5.4.6.29 “Distrito U28”, Plano N° 5.4.6.30 “Distrito U29”, Planos N° 5.4.6.32a, 5.4.6.32b, 5.4.6.32c, 5.4.6.32d, 5.4.6.32e, 5.4.6.32f, 5.4.6.32g, 5.4.6.32h, 5.4.6.32i y 5.4.6.32j “Distrito U31”, Plano N° 5.4.6.33 “Distrito U32”, Plano N° 5.4.6.34 “Distrito U33”, Plano N° 5.4.7.1 “Distrito AE1”, Plano N° 5.4.7.2 “Distrito AE2”, Planos N° 5.4.7.3a y 5.4.7.3b “Distrito AE3”, Plano N° 5.4.7.5 “Distrito AE5”, Plano N° 5.4.7.6 “Distrito AE6”, Plano N° 5.4.7.7 “Distrito AE7”, Plano N° 5.4.7.8 “Distrito AE8”, Plano N° 5.4.7.9 “Distrito AE9”, Plano N° 5.4.7.12 “Distrito AE12”, Planos N° 5.4.7.14a, 5.4.7.14b, 5.4.7.14c, 5.4.7.14d y 5.4.7.14e “Distrito AE14”, Plano N° 5.4.7.16 “Distrito AE16”, Plano N° 5.4.12 “Distrito APH”, Plano N° 5.4.12.1 parte 1 y parte 2 “Distrito APH1”, Planos N° 5.4.12.1a, b, c, d, e, f, g, i “Distrito APH1”, Plano N° 5.4.12.4a “Distrito APH4”, Plano N° 6.1.1.2 “Red Vial”, Figuras 8.2.2a, b, e, f, g, h, i, j, 8.2.3.3, 8.2.3.3 (figura 2), 8.2.3.3 (figura 3), 8.2.3.3 (figura 4) y 8.2.3.5 (b) (figura 1) “Distrito RUA” se encuentran en el Anexo III de la presente Ley.

Artículo 127 – Comuníquese, etc.

CARAM

Rubén Gé

DECRETO N° 1.669/ 2000

Buenos Aires, 25 de septiembre de 2000

En uso de las facultades conferidas por el Art. 102 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, promúlgase la Ley N° 449 (Antecedente 1° Expediente N° 2.225/1998), sancionada por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el 2 de agosto de 2000.

Dése al Registro, gírese copia a la Secretaría Parlamentaria del citado Cuerpo por intermedio de la Dirección General de Asuntos Institucionales; publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, y remítase para su conocimiento y demás efectos a las Secretarías de Planeamiento Urbano y de Hacienda y Finanzas.

El presente decreto será refrendado por los señores Secretarios de Planeamiento Urbano y de Hacienda y Finanzas.

IBARRA
Enrique García Espil
Miguel Ángel Pesce

SECCIÓN 1

GENERALIDADES AD 610.3/5

1.1 DE LAS NORMAS AD 610.3

El Plan Urbano Ambiental constituye la Ley marco a la cual se ajusta el Código de Planeamiento Urbano y el resto de la normativa urbanística.

Disposición Transitoria: La Ley N° 71, que contiene objetivos y criterios rectores para la elaboración del Plan Urbano Ambiental, constituye el marco al que se ajustan las disposiciones de este Código hasta el momento de aprobarse definitivamente dicho plan, según lo dispuesto por el Art. N° 29 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires.

1.1.1 ALCANCES

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de los edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad**.**

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

1.1.2 ÁMBITO DE VIGENCIA

Las disposiciones de este Código se aplican a la propiedad privada, pública y a la de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes.

1.1.3 SUPREMACÍA DEL CÓDIGO

Las disposiciones del Código de la Edificación, del Código de Habilitaciones y Verificaciones, y de cualquier otro Código Urbano deberán subordinarse al Código de Planeamiento Urbano y no podrán contener disposición alguna que se le oponga.

1.2 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS AD 610.4

1.2.1 SIGNIFICADO

Las palabras y expresiones de este Código se regulan por las reglas del lenguaje común salvo las que se definen a continuación que tienen los siguientes significados sin perjuicio de las aclaraciones que realice la reglamentación:

1.2.1.1 Relativos al uso

a) Conceptos generales

Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2012.

Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

Reformar: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

Unidad de Uso *(Ver I.O.)***:** Ámbito compuesto de uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, etc.

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

Uso complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

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

Uso no conforme: Cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según el distrito en que esté ubicado.

Uso no permitido: El que por sus características no es compatible con el carácter de un distrito.

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

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

b) De los tipos de uso

Actividades TIC – Tecnologías de la Información y las Comunicaciones: aquellas actividades definidas en los Artículos 2° y 22 de la Ley N° 2.972 y modificatoria, con excepción del inciso j) del Art. 2° de dicha norma.

Agencia comercial: Local en el cual se desarrolla una actividad comercial delegada a un intermediario. El local no incluye depósito ni expende mercaderías.

Appart residencial o Appart hotel: Son aquellos establecimientos que prestan el servicio de alojamiento en departamentos que integran una unidad de administración común ofreciendo además algunos de los servicios propios del hotel.

Artículos de limpieza: Locales donde se efectúa la venta y distribución de jabones, detergentes, solventes, cepillos, escobas, trapos, etc.

Auto–Cine: Explanada donde se ubican automóviles cuyos ocupantes asisten a la proyección de películas.

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

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

. Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca;

. Tenga un local de ventas no inferior a 140m^2 para los ramos obligatorios;

. Tenga una superficie destinada a depósitos, cámaras frigoríficas y preparación y acondicionamiento de productos, no inferior a 42m$^{2;}$

. Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

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

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

. Venda obligatoriamente algunos de los siguientes ramos: ferretería y pinturería, perfumería, cosmética e higiene personal, artículos de limpieza, bazar, menaje, librería, papelería y artículos escolares;

. Opere en un local de ventas con una superficie superior a 140m^2 para los ramos obligatorios;

. Tenga una superficie destinada a depósito no menor de 50m^2 para los ramos obligatorios;

. Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

Bauleras: Locales destinados a la guarda de artículos del hogar, a escala familiar; se considera complementario del uso residencial y pueden localizarse coexistiendo con la vivienda.

Biblioteca local: Establecimiento donde se reúnen libros, revistas, periódicos, discos, etc., al servicio de una población zonal.

Biblioteca central: Establecimiento de jerarquía regional o nacional, donde se reúnen libros, revistas, periódicos o discos, etc. Implica la existencia de un depósito de grandes dimensiones.

Campamento: Establecimiento extra hotelero, que en terreno debidamente delimitado y equipado ofrece al turista sitio para pernoctar al aire libre, bajo carpa, en remolque habitable o en cualquier elemento similar fácilmente transportable y que presta además, el servicio de agua potable, sanitarios, provisión de energía eléctrica y recepción.

Casa de cuidados paliativos: Aquellas destinadas a la contención, asistencia y cuidado paliativo a 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; que tienden a aliviar el dolor, apaciguar el sufrimiento psíquico y salvaguardar la dignidad de la persona enferma y contener a sus allegados.

Casa 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 de pensión: Establecimiento cuyas características de funcionamiento son similares a las de los hoteles, siempre que la cantidad total de habitaciones destinadas a alojamiento, no exceda de 6 (seis) ni sea menor de 2 (dos), y que cuando se presten los servicios de comidas y bebidas, sean exclusivamente para los huéspedes, tanto en comedores como en habitaciones.

Centro de atención primaria de salud: Centro de atención y prevención primaria de salud sin internación, es el primer nivel de atención de la red sanitaria de la Ciudad, se compone de cuatro consultorios, sala de espera y sanitario.

Centro de compras: Complejo comercial con una superficie total no menor de veinticinco mil metros cuadrados (25.000m^2) integrado como mínimo por:

a) Un supermercado total o un supermercado más una supertienda;

b) Un número de locales minorista y de prestación de servicios cuya suma de superficie sea por lo menos igual al total de la superficie requerida por los locales descriptos en el inciso a);

c) Una playa para automóviles no menor a dos veces la superficie conjunta de los espacios destinados a la venta.

Centro de día: Establecimiento diurno destinado a la rehabilitación de pacientes crónicos.

Centro de día de salud mental: Establecimiento destinado al cuidado diurno de la salud mental.

Centro de día geriátrico: Establecimiento destinado al cuidado diurno de personas de la tercera edad.

Centro de distribución y logística: Ver depósito automatizado.

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 salud mental: Establecimiento destinado a la atención de la salud mental. Se puede desarrollar una o más de las siguientes actividades, ajustándose a sus normas de funcionamiento:

. Atención ambulatoria;

. Servicio médico de urgencia;

- Hospital de día;
- Centro de día.

Centro materno – infantil: Establecimiento donde se brinda atención de prevención, promoción y recuperación de la salud de los niños de corta edad y madres gestantes.

Centro médico u odontológico: Establecimiento sin internación, compuesto como mínimo por 4 (cuatro) consultorios profesionales y sala de espera, dedicados a la consulta y/o atención ambulatoria de pacientes, presten o no servicio de urgencia.

Clínica: Establecimiento asistencial con internación, mínimo 12 (doce) y máximo de 90 (noventa) camas.

Clínica de salud mental: Establecimiento asistencial para personas que padezcan de su salud mental con internación, mínimo 12 (doce) camas, máximo 90 (noventa) camas.

Club de música en vivo: Establecimiento con una capacidad máxima de trescientos (300) espectadores, y una superficie no mayor de 500m^2, 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 y podrán incluir, como actividad accesoria de la actividad principal, la venta de discos, videos, CD´s, DVD´s, casetes, libros, revistas, ropa, calzado.

El mismo contará con un salón principal donde desarrollar la actividad.

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

Colonia de salud mental: Establecimiento para personas con necesidades especiales, por deterioro de su salud mental, con capacidad mínima de 400 (cuatrocientas) camas en el que se desarrollan actividades compartidas en un ambiente social protegido.

Comunidad terapéutica: Establecimiento donde se realizan tratamientos de asistencia y recuperación a pacientes con afecciones de diversa índole.

Construcción Clase I – Minorista – (exposición y venta sin depósito): Local donde se efectúa la venta minorista de materiales de construcción con exhibición de muestras y por el sistema de envío.

Construcción Clase II – Minorista – (exposición y venta 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.

Construcción Clase III – Minorista – (exposición y venta con depósito): Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta de toda clase de materiales de construcción sin ninguna exclusión.

Consultorio: Local destinado a la atención ambulatoria de pacientes.

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

Depósito automatizado (centro de distribución y logística): Depósito que se caracteriza por resolver la función de almacenamiento a través de sistemas automáticos sin la intervención directa de personas.

Depósito de mercadería en tránsito: Superficie cubierta, o descubierta donde una empresa presta a terceros el servicio temporario de almacenaje de mercaderías para su resguardo.

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

Escuela de educación especial oficial o privada: Establecimiento donde se imparte enseñanza a niños y jóvenes con necesidades especiales, con o sin formación laboral.

Escuela infantil: Establecimiento educativo para niños entre 45 (cuarenta y cinco) días y 5 (cinco) años.

Establecimiento de educación primaria: Establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza obligatoria a niños entre los 6 (seis) y 14 (catorce) años de edad.

Establecimiento de educación media: Establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que han recibido enseñanza primaria completa.

Establecimiento de educación superior: Establecimiento donde se proporciona el tercer nivel de preparación del sistema educativo. La enseñanza puede ser universitaria y no universitaria, oficial o privada.

Estación intermedia de ómnibus de larga distancia: Estación de pasajeros, fuera de la vía pública, donde se detienen transitoriamente, previa al ingreso o egreso a la Estación Terminal de Retiro, los ómnibus cuyos servicios están regulados por la Secretaría de Estado de Transportes de la Nación o el Organismo que la reemplace, dentro de la clasificación de líneas interprovinciales y que unen la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con ciudades que no pertenecen a la Región Metropolitana, prestando además servicios de Transporte Internacional. (*Ver Ley Nº 3.527)*

Estación intermedia de ómnibus de media distancia: Estación de pasajeros fuera de la vía pública, en la que se detienen transitoriamente los ómnibus, cuyos servicios están regulados por la Secretaría de Estado de Transportes de la Nación o el Organismo que la reemplace, dentro de la clasificación de líneas suburbanas (Grupo II), y que unen la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con los principales centros de la Región Metropolitana y sus adyacencias. *(Ver Ley N° 3.527)*

Espacio guardacoches: Superficie cubierta o descubierta de una parcela destinada al estacionamiento de vehículos sin la demarcación de cocheras. Se admitirá únicamente como uso complementario.

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

Estación intermedia en líneas de transporte público urbano automotor: Lugar fuera de la vía pública, donde se detienen transitoriamente, con fines de regularización 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 distintos lugares situados dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o entre ésta y municipios inmediatos del Gran Buenos Aires.

Estación terminal de ómnibus de larga distancia: Estación de pasajeros en la que se inician o terminan los viajes efectuados en ómnibus o microómnibus o cuyos servicios están regulados, por la Secretaría de Estado de Transporte y Obras Públicas de la Nación o el Organismo que la reemplace, dentro de la clasificación de líneas interprovinciales y que unen la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con ciudades que no pertenecen a la Región Metropolitana.

Estación terminal de ómnibus de media distancia: Estación de pasajeros en la que se inician o terminan los viajes efectuados en ómnibus o microómnibus cuyos servicios están regulados, por la Secretaría de Estado de Transporte y Obras Públicas de la Nación o por el Organismo que la reemplace, dentro de la clasificación de líneas suburbanas (grupos I y II), y que unen la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con los principales centros de la Región Metropolitana y adyacencias.

Estación terminal de líneas de transporte público urbano automotor: Lugar fuera de la vía pública, donde comienzan o terminan sus recorridos los 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 o de transferencia de carga por automotor: Estación central de transporte de carga por vehículos automotor con depósito y anexo, para la recepción, despacho y/o transferencia de mercaderías.

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

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

Fábrica de frío industrial: Establecimiento para la fabricación de frío artificial con un proceso industrial para ser aplicado a todo tipo de mercadería perecedera, produciendo transformaciones según la naturaleza de cada una de ellas.

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

Garage *(Ver I.O.)***:** Edificio o parte de un edificio con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas o de carga:

a) Garage colectivo comercial: Edificio independiente o parte de un edificio con acceso independiente en que la ocupación de cada cochera es explotada comercialmente por su propietario o conjunto de copropietarios que conceden su uso a terceros mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de convenio, con o sin servicios auxiliares, referidos éstos exclusivamente a los vehículos de los usuarios de las cocheras;

b) Garage colectivo particular: Edificio independiente o parte de un edificio con acceso independiente en que cada cochera es ocupada única y exclusivamente por el vehículo del copropietario titular de la cochera o por el arrendatario o usuario que bajo cualquier tipo de convenio autorice dicho propietario;

c) Garage privado: Parte de un edificio residencial unifamiliar en que uno o más módulos son ocupados única y exclusivamente por uno o más vehículos del propietario del inmueble o del arrendatario o usuario autorizado mediante cualquier convenio por dicho propietario, formando parte integral del inmueble aunque el módulo vehicular fuera semicubierto, abierto al aire libre o constituyera un cuerpo de edificación distinto del edificio residencial unifamiliar;

d) Garage para vehículos de transporte público, de carga o equipos rodantes en general: Local o edificio 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 dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas.

Grandes tiendas: Establecimiento minorista, organizado en secciones, que vende toda la gama de artículos de uso personal y hogareño.

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

Hogar geronto psiquiátrico: Residencia para adultos mayores que padezcan alteraciones de su salud mental o enfermedades crónicas o discapacidades.

Hogar de Niñas, Niños, y Adolescentes: Son considerados Hogares de Niñas, Niños y Adolescentes, aquellos 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. Los mismos tendrán las siguientes modalidades de funcionamiento:

a) Convivencial para Niños, Niñas 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 Niños, Niñas 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, de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 445;

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 (tratamiento de situaciones o patologías complejas): 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, de acuerdo a lo establecido por los Artículos 14 y 15 de la Ley N° 448. *(Ver Parágrafo 5.5.1.13)*

Hospedaje: Se denomina hospedaje a los alojamientos que con un mínimo de 6 (seis) habitaciones, tengan un local de uso común y que por sus condiciones ambientales y servicios, no se encuadran dentro de la denominación hotel.

Hospital: Establecimiento público o privado donde se brindan acciones de salud destinadas a pacientes internados o ambulatorios.

Hospital de día: Establecimiento destinado a pacientes que requieran atención ambulatoria intensiva diurna, sin internación.

Hostal de salud mental: Establecimiento que suministra servicios supletorios al del hogar familiar. El hostal puede alojar hasta 12 (doce) individuos.

Hostal (residencia de turistas): Se designa como hostal aquel que se instale en un edificio cuyas características lo identifiquen como de relevancia histórica o arquitectónica, que requiera ser preservado, y cuya intervención para adaptarlo a hostal sea tal que no modifique sustancialmente dichas características. Tendrá una capacidad mínima de 3 (tres) habitaciones y condiciones ambientales y de uso encuadrados en la denominación hotel.

Hotel (residencia turística): Es aquel alojamiento que puede prestar al turista, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento, comidas, desayuno, bar, recepción, portería y personal de servicio sin perjuicio de los demás que para cada categoría expresamente se indiquen y con una capacidad mínima de 10 (diez) habitaciones con 20 (veinte) plazas.

Hotel Residencial: Establecimiento que consta de más de 4 (cuatro) unidades de vivienda, destinadas para alojamiento, constituidas cada una de ellas por lo menos por 1 (una) habitación amueblada, 1 (un) cuarto de baño con inodoro, lavabo, ducha y bidé y 1 (una) cocina o espacio para cocinar, y dónde además se preste a los huéspedes servicio de ropa de cama y de tocador.

Hotel industrial: Edificio destinado principalmente a la localización de más de una actividad industrial, y que brinda servicios comunes para su funcionamiento. *(Ver Acuerdo Nº 206/COPUA/2003)*

Infraestructura de servicios públicos: Son aquellas instalaciones en red destinadas a la distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, etc.

Instituciones de asistencia social: Entidades sin fines de lucro destinadas a la beneficencia, la salud, la atención del niño, de la familia, del geronte, etc.

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

Instituto o Academia: Establecimiento donde se dictan cursos oficiales y privados que por sus características en cuanto a duración, articulación y contenidos, no forman parte de los niveles regulares.

Jardín de infantes: Establecimiento educativo para niños de 3 (tres) a 5 (cinco) años.

Jardín maternal: Establecimiento educativo para niños entre 45 (cuarenta y cinco) días y 2 (dos) años.

Locutorio: Local donde se efectúan llamadas telefónicas urbanas, interurbanas, internacionales, servicios de telex, fax y servicio de red integradas.

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

Lugar de trabajo: El destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales configurando un espacio definido que puede tener o no techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad.

Maternidad: Establecimiento que brinda asistencia pre y post natal a la madre y su hijo, con internación, mínimo 12 (doce) camas.

Mercado y feria internada: Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de tienda, tocador, bazar, menaje y limpieza, alimento para animales domésticos, plantas, flores, semillas, inflamables de primera categoría (o sus equivalentes de otra categoría) para uso doméstico, en cantidades que no excedan de 150 (ciento cincuenta) litros, etc.

Módulo de estacionamiento: Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso desde y el egreso hacia la vía pública, se puede hacer con el vehículo marcha adelante, y sin movilizar otro vehículo. No es de aplicación en los espacios guardacoches o cuando la cochera esté directamente comunicada con la vía pública.

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 como complementarias de empresas u organismos privados, no comprendidos en las definiciones de "Agencias" o de "Estudios profesionales".

Oficina pública con acceso de público: Local o edificio de la administración pública nacional, provincial u oficial o de entidades descentralizadas, 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, 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.

Paseo de compras: Local de comercio, esparcimiento y servicios que reúne las siguientes características:

- Administración centralizada;
- Venta de productos de uso personal y para el hogar, opera como galería comercial.

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 propios artistas o concurrentes, teatro criollo, títeres, donde se elaboran y/o expenden comidas y bebidas típicas regionales del país.

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 de los planetas en el cielo.

Plataforma de transferencia: 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, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado, no mayor a 24hs. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

Playa de estacionamiento descubierta: Parcela y espacio en general sin edificar, destinados a vehículos que necesiten quedar estacionados durante tiempo limitado, no mayor de 24hs. Puede ser de propiedad pública o particular, de explotación comercial, de uso gratuito, de servicio complementario de otros usos que requieran estacionamiento.

Polo Farmacéutico: Emprendimiento público/privado que congrega actividades productivas, de investigación y desarrollo de la industria farmacéutica nacional, tomando como criterio la asociatividad entre las empresas, en busca de una mayor eficiencia productiva dentro de un proceso de especialización, como también la asociación con el sector científico. En el marco de garantizar la preservación del medio ambiente, se persigue la excelencia con el aseguramiento de la calidad, respondiendo a los estándares de calidad internacionales.

Residencia Universitaria: Es aquel alojamiento que se puede prestar al estudiante universitario, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento, comidas, desayuno, recepción, portería y personal de servicio sin perjuicio de los demás que para cada categoría expresamente se indiquen y con una capacidad mínima de 5 (cinco) habitaciones con 10 (diez) plazas.

Salón Milonga: Establecimiento o dependencia específica de un establecimiento ubicado en

la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuya actividad preponderante se vincule con la producción, el consumo y la difusión de los 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 90 (noventa) camas.

Sanatorio de salud mental: Establecimiento asistencial de personas con enfermedad de su salud mental con internación, mínimo 90 (noventa) camas.

Servicios de traslados de pacientes: Entidad dedicada al traslado de enfermos por medio de vehículos especializados.

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:

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

. 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;

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

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

Supermercado: Establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

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

. Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, artículos de limpieza, bazar y menaje;

. Tenga un local de ventas no inferior a 1.000m^2 para los ramos obligatorios;

. Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas, superior a 200m$^{2.}$

. Opere por el sistema de ventas de autoservicio;

Supermercado total: Establecimiento minorista que reúna las siguientes condiciones:

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

. Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, indumentaria, artículos de limpieza, higiene, menaje y productos de ferretería;

. Opere en un local de ventas de una superficie superior a 5.000m^2 cubiertos;

. Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas superior a 1.000m^2 cubiertos;

. Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

Taller protegido: Establecimiento destinado a la integración social de personas con necesidades especiales, llevada a cabo a través de la realización de tareas educativas con objetivo laboral productivo.

Taller protegido de producción: Se considera taller protegido de producción a la 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 con necesidades especiales 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 Nº 24.147, sus modificatorias y su reglamentación.

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

Unidad de tratamiento interno de residuos patogénicos: Son unidades de tratamiento interno de residuos patogénicos aquellas instaladas en el predio de los establecimientos generadores de los mismos, como uso complementario.

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.

c) De las 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 standard (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/m^2), 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.

1.2.1.2 Relativos al terreno

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

Cota de la parcela: Cota del "nivel del cordón" más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Oficial que corresponde al frente de la parcela.

Cota de barranca: Corrección de la cota de la manzana o de la parcela realizada por la Dirección de Catastro, en terrenos con diferencias pronunciadas de nivel, con el exclusivo objeto de preservar la barranca natural.

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

Línea divisoria de fondo de la parcela: La correspondiente al o a los lados opuestos al que coincide con la Línea Oficial de la parcela.

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.

Nivel de cordón: Cota fijada por el Gobierno para el cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela, y referido al plano de comparación para la nivelación general de la Ciudad.

Ochava: Ver Línea Oficial de Esquina.

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

Parcela de esquina: La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

Parcela intermedia: Aquella que no es "parcela de esquina".

Predio: Ver Parcela.

Vía pública *(Ver I.O.)***:** Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o librado al uso público por el Gobierno e incorporado al dominio público (autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público).

1.2.1.3 Relativos al tejido urbano

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.

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

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. Su ocupación parcial con otros usos se define en cada distrito.

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

Edificio de perímetro libre: Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.

Edificio de perímetro semilibre: Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de una de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones altura – distancia establecidas en cada distrito, se adose a un muro divisorio existente o no.

Edificio entre medianeras: El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Espacio libre de manzana: Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno e interna de basamento.

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

Espacio urbano: Espacio aéreo que incluye el espacio público y el comprendido entre los volúmenes edificados de las parcelas, que proporciona condiciones reglamentarias de iluminación y ventilación a los locales habitables.

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

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.) *(Ver I.O.)***:** Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.

Línea de frente interno: Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.

Línea interna de basamento: Traza del plano que limita la edificación permitida del basamento con el centro libre de manzana.

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

Superficies deducibles: En el cómputo de la superficie edificable y en el factor de ocupación total no se incluirá:

. La superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga;

. La superficie de la planta baja libre;

. 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 como la caja de escaleras, sus antecámaras, y los palieres protegidos, etc., cuando se proyectan para cumplimentar las normas contra incendio del Código de la Edificación;

. La unidad destinada a vivienda para encargado del edificio y local para ayudante de portería, cuando los mismos resulten exigibles;

. 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;

. Las bauleras en tanto se ubiquen en el subsuelo y cumplan la siguiente proporción:

SUPERFICIE DE BAULERAS	POR CADA UNIDAD FUNCIONAL DE
$2m^2$	Hasta $60m^2$
$3m^2$	Hasta $90m^2$
$4m^2$	Más de $90m^2$

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

Plano límite: Plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

Planta libre: Planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales, que permite la intercomunicación del espacio urbano.

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, según lo dispuesto en el Art. 4.2.4.

Superficie cubierta: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, 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.

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

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 ajuste a las prescripciones de este Código.

1.2.1.4 Relativos a la Protección Patrimonial

Carácter tipológico: Se refiere a las características que son esenciales para definir un tipo determinado; es el conjunto de rasgos que definen dicho tipo.

Conservación: Las acciones de conservación implican el mantenimiento de los bienes en las condiciones que se encuentran.

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: Son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes o visitantes de la Ciudad.

Líneas rectoras de fachada: Son las 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 o de organizar el espacio de un área determinada.

Puesta en valor de un edificio: Son las acciones necesarias destinadas a la recuperación del edificio manteniendo los elementos tipológicos o estructurales del edificio, tanto en su interior como en su fachada, reconociendo la unidad morfológica y funcional del mismo y respetando condiciones de habitabilidad.

Reequipamiento: Las acciones de reequipamiento implican la incorporación de instalaciones y mobiliario urbano.

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

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

Refuncionalización: Las acciones de refuncionalización implican cambios en las actividades.

Rehabilitación: Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales urbanos tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.

Renovación: Las acciones de renovación implican la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades.

Restauración: Las acciones de restauración implican la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o faltantes, con elementos originales.

Significado patrimonial: Se dice de los edificios que poseen valores simbólicos, arquitectónicos y/o ambientales, con especiales referencias al pasado urbano.

Símbolo urbano: Son aquellos elementos que por sus características, calidad formal, significado histórico o cultural, representan a otros componentes de la Ciudad y sus habitantes.

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.

Valor ambiental: Se refiere a aquellos espacios que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, espaciales, ambientales, etc., o la combinación de éstas. También se aplica a los edificios que contribuyen a la definición de esos espacios.

Valor arquitectónico: Se refiere a aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras particularidades físicas relevantes. Por extensión, pueden referirse a condiciones, además de estéticas, sociales, históricas, estructurales o de modos de uso.

Valor simbólico: Se refiere a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

1.3 CARÁCTER DE ORDEN PÚBLICO Y VIGENCIA DE ESTE CÓDIGO

1.3.1 EFECTOS

Este Código y sus modificaciones tienen el carácter de normas de orden público. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto sus normas.

1.3.2 VIGENCIA DE LAS RESOLUCIONES DE INTERPRETACIÓN

Todos los organismos deberán aplicar los decretos que dicte el Poder Ejecutivo a propuesta de la Secretaría aclarando o interpretando las disposiciones de este Código.

1.4 TEXTOS ORDENADOS Y DIFUSIÓN DE ESTE CÓDIGO

1.4.1 TEXTO ORDENADO

El Poder Ejecutivo deberá ordenar el texto del presente Código e incorporar al mismo las modificaciones y agregados que se vayan aprobando, debiendo mantenerse inalterada la continuidad de su articulado.

El Poder Ejecutivo publicará antes del 1º de marzo de cada año, un texto ordenado de este Código en forma conjunta con los decretos y las resoluciones de carácter general producidos hasta el 31 de diciembre del año anterior.

1.4.2 DIFUSIÓN

El Consejo elaborará y mantendrá permanentemente actualizado un manual práctico y sencillo para el manejo del Código por parte de los vecinos.

1.4.3 CONSULTAS

Sin perjuicio de la utilización de los mecanismos de reforma al Código previstos en la Sección 9, el Consejo recabará todos los años informes de las Entidades Profesionales, de la Universidad de Buenos Aires, de las Cámaras Empresarias, de las Organizaciones Vecinales, de la Defensoría del Pueblo, de los Centros de Gestión y Participación u órganos originados en la descentralización y de los Organismos de la Administración Central de la Ciudad. Esta consulta estará referida a las dudas y dificultades que ofreciere en la práctica la aplicación de este Código.

1.5 PUBLICACIÓN

1.5.1 MODIFICACIONES AL CÓDIGO

El Poder Ejecutivo publicará en fascículos antes del 1° de marzo de cada año las modificaciones aprobadas durante el transcurso del año calendario anterior.

1.6 ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS AD 610.5

A los efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en el presente Código, de abreviaturas y siglas cuya equivalencia y significado se detallan a continuación:

Gobierno: Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Ciudad: Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
P.E.: Poder Ejecutivo.
P.L.: Poder Legislativo.
Consejo: Consejo Asesor de Planificación Urbana, hoy Consejo del Plan Urbano Ambiental, u Organismo del P.E. que con cualquier otro nombre lo reemplace en sus funciones.
Dirección: Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, hoy Dirección General Registro de Obras y Catastro, u Organismo del P.E. que con cualquier otro nombre lo reemplace en sus funciones.
L.O.: Línea Oficial.
L.E.: Línea Oficial de Edificación.
L.O.E.: Línea Oficial de Esquina.
L.F.I.: Línea de Frente Interno.
L.I.B.: Línea Interna de Basamento.
S.P.U.: Secretaría de Planeamiento Urbano, hoy Ministerio de Desarrollo Urbano, u Organismo del P.E. que con cualquier otro nombre lo reemplace en sus funciones.
Subsecretaría: Subsecretaría de Planeamiento u Organismo del P.E. que con cualquier otro nombre lo reemplace en sus funciones.
I.O.: Referencia para ver el Anexo de Interpretaciones Oficiales.

Interpretación Oficial Sección 1

1.2.1.1a) – Interpretación Oficial

Dentro del concepto de Unidad de Uso debe también comprenderse a espacios descubiertos, como las playas de estacionamiento. Por ello el texto de la definición debe integrarse de la siguiente forma:

Unidad de Uso: *Ámbito compuesto de uno o más locales o espacios descubiertos, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, terreno, etc.*

1.2.1.1b) – Interpretación Oficial

Dentro del concepto de "garage" debe también comprenderse a las parcelas con independencia de su estado de edificación. Este criterio permite abarcar situaciones especiales de la realidad como los "garages de empresas de colectivos".

En cuanto a las derivaciones del concepto general:

1) *Debe interpretarse como garage comercial a todo establecimiento que presta el servicio de guarda de vehículos automotores, bicicletas y ciclomotores a terceros por períodos mayores a 24hs. En cada caso el peticionante deberá aclarar en qué normativa se referencia.*

2) *Debe aclararse en el garage colectivo particular el concepto de propietario de la cochera.*

Por ello el texto de la definición debe integrarse de la siguiente forma:

Garage: *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) *Garage comercial: Parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que la ocupación de cada cochera es explotada comercialmente por su propietario o conjunto de copropietarios que prestan a terceros el servicio de guarda de vehículos por períodos de tiempo mayores de 24hs, con o sin servicios auxiliares, referidos éstos exclusivamente a los vehículos de los usuarios de las cocheras a diferencia de las playas de estacionamiento, cubiertas o descubiertas, que prestan el servicio de guarda de vehículos de terceros por períodos menores a 24hs.*

b) *Garage colectivo particular**:** Parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que cada cochera es ocupada única y exclusivamente por el vehículo del propietario de la cochera o por el usuario que bajo cualquier tipo de convenio autorice el propietario. Se entiende por propietario de la cochera al titular de dominio de la unidad funcional afectada a ese destino en el Régimen de Propiedad Horizontal o al titular de partes indivisas de una unidad mayor con la misma afectación.*

c) *Garage privado: Parte de un edificio residencial unifamiliar en que uno o más módulos son ocupados única y exclusivamente por uno o más vehículos del propietario del inmueble o del arrendatario o usuario autorizado mediante cualquier convenio por dicho propietario, formando parte integral del inmueble aunque el módulo vehicular fuera semicubierto, abierto al aire libre o constituyera un cuerpo de edificación distinto del edificio residencial unifamiliar.*

d) *Garage 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).*

1.2.1.2 – Relativos al terreno – Interpretación Oficial

Debe entenderse como comprendido el concepto de vía pública, las vías navegables en el supuesto que linden con parcelas del dominio público o privado así como las colectoras de autopistas.

En consecuencia. Por ello el texto de la definición debe integrarse de la siguiente forma:

Vía pública: *Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o librado al uso público por el Gobierno e incorporado al dominio público (colectora autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público, vías navegables).*

*Es necesario aclarar también a los efectos del tratamiento de los distintos tipos de vía pública frente a la registración de un parcelamiento que una vía de hasta 5,99m se denomina sendero, de 6m a 19,99m calle y de 20m en adelante avenida. Así**:***

DENOMINACIÓN	ANCHO	
	Desde	Hasta
Sendero	3m	5,99m
Calle	6m	19,99m
Avenida	20m	

Cabe aclarar que esta clasificación no implica jerarquización de vías ni afecta la aplicación del Cuadro de Usos Nº 5.2a y 5.2b.

1.2.1.3 – Interpretación Oficial

Se han planteado dificultades de cómputo de la superficie edificable cuando una misma parcela está afectada a más de un distrito, con distinto factor de ocupación o a un único distrito donde el F.O.T. varía según el ancho de calle y la parcela resulta frentista a calles de distinto ancho.

En ambos casos el criterio aplicable es que la superficie edificable surja del promedio ponderado de los distintos factores de ocupación total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela. El promedio ponderado se obtiene del siguiente desarrollo:

a) Incidencia de cada frente en la parcela

$$X = \frac{100 \quad x \quad \text{Frente parcial sobre calle dada}}{\text{Sumatoria total de todos los frentes de la parcela}}$$

Ejemplo:
Parcela afectada a los Distritos R2bI y C3I:
Frente parcial sobre calle del Distrito R2bI: 30m
Frente parcial sobre calle del Distrito C3I: 10m
Sumatoria total de todos los frentes de la parcela: 40m
Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito R2bI: 75%
Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito C3I: 25%

b) Incidencia de cada frente en la superficie de la parcela
Porcentual del frente parcial sobre calle dada x Superficie de la parcela = xm^2

Ejemplo:
Parcela afectada a los Distritos R2bI y C3I:
Superficie de la parcela = 900m^2
Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito R2bI: 75% = 675m^2
Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito C3I: 25% = 225m^2
Para el caso de parcela afectada al Distrito C3II:
Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito C3II: según normas de tejido
Para el caso de parcela afectada al completamiento de tejido:
Incidencia frente parcial sobre calle en la que se realiza un enrase: según normas del enrase

c) F.O.T. ponderado
(Incidencia del frente parcial sobre calle dada x F.O.T. correspondiente a esa calle) más
(Incidencia del frente parcial sobre calle dada x F.O.T. correspondiente a esa calle)

Ejemplo:
Parcela afectada a los Distritos R2bI y C3I:

Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito R2bI: 75% x 1,6 = 1,2
Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito C3I: 25% x 4 = 1
F.O.T. ponderado = 2,2

d) Superficie edificable
F.O.T. ponderado x Superficie total de la parcela

Ejemplo:
Parcela afectada a los Distritos R2bI y C3I:
Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito R2bI: 75 % x 1,6 = 1,2
Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito C3I: 25% x 4 = 1
F.O.T. ponderado = 2,2
Superficie de la parcela = 900m^2
Superficie edificable = 900 x 2,2 = 1.980m^2
Nota: Al mismo resultado se llega calculando la incidencia parcial de cada frente en términos de superficie, multiplicando ésta por el F.O.T. correspondiente y sumando ambos resultados.

Ejemplo:
Parcela afectada a los Distritos R2bI y C3I:
Superficie de la parcela = 900m^2
Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito R2bI: 75% x 900m^2 = 675m^2 x 1,6 = 1.080m^2
Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito C3I: 25% x 900m^2 = 225m^2 x 4 = 900m^2
Superficie edificable = 1.980m^2

Por ello el texto de la definición debe integrarse de la siguiente forma:

Factor de ocupación total (F.O.T.): *Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable. En el caso de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos factores de ocupación, el F.O.T. de aplicación será el promedio ponderado de los Factores de Ocupación Total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela.*

SECCIÓN 2

NORMAS ADMINISTRATIVAS AD 610.6/7

2.1 CERTIFICADO DE USO CONFORME AD 610.6

2.1.1 FINALIDAD

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalaciones o parte de ellas con destino a cualquiera de las actividades admitidas.

Dicho instrumento deberá ser confeccionado y refrendado por un profesional habilitado de acuerdo a lo establecido en el Código de la Edificación.

2.1.2 DATOS A CONSIGNAR EN EL CERTIFICADO DE USO CONFORME

El certificado será confeccionado de acuerdo al modelo adjunto [Cuadro N° 2.1.2a) y b)] y en él se especificará:

a) Nombre y apellido del usuario y datos del profesional competente.

b) Ubicación de la parcela.

c) Medidas y superficie de la parcela.

d) Superficie cubierta existente y proyectada.

e) Especificación de la actividad a desarrollar.

f) Categorización de la actividad: para los usos que fueran conformes y de impacto ambiental de relevante efecto, la autoridad de aplicación extenderá un certificado de uso conforme condicional con un plazo de validez establecido en el Art. 2.1.4, dentro del cual deberá obtenerse el certificado de aptitud ambiental otorgado por la autoridad de aplicación de la Ley N° 123 y su modificatoria Ley N° 452 y disposiciones reglamentarias.

g) Firma del usuario y del profesional competente.

h) Todo otro dato que la Dirección considere necesario para la evaluación del uso que se busca desarrollar, tales como: número de operarios y empleados ocupados y a ocupar potencia instalada expresada en KVA; boca de expendio y/o prestación de servicios, al por mayor o menor; especificación del tipo de producto que elabora o comercializa. determinación del área de mercado previsto en el corto, mediano y largo plazo, etc.

i) Para obras nuevas o de ampliación de obras existentes, en edificios destinados a vivienda multifamiliar: certificado de factibilidad y disponibilidad de recursos de redes de servicios públicos. Las empresas prestatarias certificarán que la infraestructura instalada es suficiente para satisfacer el incremento de la demanda que generará la obra nueva, sin deterioro de la calidad del servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisión de gas certificará las especificaciones correspondientes a caudal de gas y presión de gas, establecidos en sus normas de servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisión de electricidad certificará las especificaciones correspondientes a la calidad del producto técnico suministrado y nivel de tensión establecidos en sus normas de servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisión de agua potable y desagües cloacales certificará las especificaciones correspondientes a presión de agua, caudal de agua, continuidad del servicio de abastecimiento de agua potable e inundaciones por desbordes de desagües cloacales establecidos en las normas de servicio.

2.1.3 OBLIGATORIEDAD

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2011.

El Certificado de Uso deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación. En ningún caso se aceptará en estas tramitaciones el certificado de uso conforme condicional.

2.1.4 VIGENCIA

El Certificado de Uso Conforme será válido por un plazo de 180 (ciento ochenta) días y el Certificado de Uso Conforme Condicional tendrá una validez de 365 (trescientos sesenta y cinco) días. En todos los casos se computan días corridos, contados a partir de la fecha del visado efectuado por la Dirección, certificando que el profesional se encuentre habilitado en el uso de la firma, previo pago del sellado administrativo, confección y refrendo, conservando su validez aún cuando varíen las normas urbanísticas del distrito de emplazamiento del predio.

La Dirección controlará que los profesionales no estén inhabilitados.

Perderá validez en los siguientes casos:

. Si al vencimiento del plazo no hubiese presentado el expediente de obra y/o instalaciones y/o habilitaciones y/o solicitudes de categorización de las actividades para la obtención del Certificado de Aptitud Ambiental a que se refiere la Ley N° 123 y su modificatoria Ley N° 452 y disposiciones reglamentarias.

. Cuando se hubiese presentado el legajo respectivo sin la totalidad de los requisitos técnico/administrativos exigibles según el caso y los faltantes no fueran cubiertos dentro de los 180 (ciento ochenta) días de la fecha de inicio del expediente.

. Si habiéndose presentado el legajo respectivo se le formularan observaciones de cualquier naturaleza y las mismas no fueran corregidas dentro de los 60 (sesenta) días de su notificación.

Para la formulación de las observaciones la Dirección deberá considerar que el plazo de 60 (sesenta) días otorgado para realizar las correcciones está incluido en el plazo de validez del Certificado de Uso Conforme.

2.1.5 RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL

El profesional firmante de un Certificado de Uso Conforme asume total y solidariamente con el titular de la actividad o propietario de la obra, la responsabilidad de que el mismo se ajuste estrictamente a las prescripciones de este Código, haciéndose pasible por errores en su contenido, de la sanción específica dispuesta en "Aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante el Gobierno de la Ciudad" del Código de la Edificación. Por su parte, el titular de la actividad o propietario del predio perderá todo derecho al destino de la obra para el uso solicitado y a la ejecución de la misma según el proyecto que hubiese acompañado al Certificado de Uso en oportunidad de la presentación del legajo de obra respectivo. Los Organismos de Aplicación tomarán como válidos los datos consignados, a efectos de los trámites que correspondan efectuar, para los permisos de habilitación y/u obra. En virtud de esta disposición, la Dirección no dará curso a los instrumentos de que se trata que contengan enmiendas y/o raspaduras.

2.1.6

En todo el ejido de la Ciudad los establecimientos que desarrollan actividades de Industria Manufacturera o de Reparación y Mantenimiento que no figuren en el Cuadro Nº 5.2.1b) como NPC (no permitidas en la Ciudad) y que resulten de uso no conforme por cualquiera de las disposiciones de este Código, podrán recuperar su condición de conforme cumpliendo con:

a) La inscripción en el Registro de Actividades Industriales (En Parágrafo 5.5.1.11, ver 5.5.1.11.4A).

b) El procedimiento establecido en la Ley N° 123 y su reglamentación emergente 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.

c) La incorporación, a criterio de la autoridad de aplicación de la Ley N° 123, al Plan Buenos Aires Produce Más Limpio, o aquél que lo reemplace en el futuro.

No podrán acceder a este beneficio aquellos establecimientos sobre los que obre, a la fecha de promulgación de la presente ley, denuncia verificada no resuelta por molestias al vecindario, salvo que la situación se modifique a satisfacción de la autoridad de aplicación correspondiente del Gobierno de la Ciudad.

2.2 NORMAS PARTICULARES

AD 610.7

2.2.1 CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

En la intervención que le compete a la Ciudad previa a la enajenación de inmuebles, se dejará constancia de la zonificación respectiva y de su condición de edificio o uso no conforme cuando lo fuere.

2.2.2 PARCELAS MAYORES DE 2.500m^2

Cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los 2.500m^2 podrá requerir el dictado de normas urbanísticas particulares para la misma, las que serán elaboradas por el Consejo, en consonancia con los objetivos de este Código y propuestas para su aprobación en la Legislatura por el procedimiento establecido en el Art. 89 de la Constitución.

En tales casos, las normas a dictarse deberán impedir la subdivisión de dichas parcelas, con el objeto de alentar la formación de parcelas de dimensiones mayores de 2.500m^2.

2.3 NORMAS DE PROCEDIMIENTO

2.3.1 REMISIÓN AL CÓDIGO DE LA EDIFICACIÓN

Serán de aplicación en las tramitaciones que se originen en función de éste Código, las normas sobre presentación de planos y documentación contenidas en la Sección 2 del Código de la Edificación.

2.3.2 REGISTRO ÚNICO ORDENADO POR INMUEBLE

El Poder Ejecutivo arbitrará los medios conducentes para la puesta en marcha de un índice único de registraciones ordenado por inmueble conforme la técnica del folio real. El mismo deberá cumplir los principios establecidos en la Ley N° 17.801 en lo que sea pertinente. En él se asentarán las mensuras, subdivisiones, unificaciones, obras nuevas, modificaciones, permisos de obra, avisos de obra, habilitaciones, catalogaciones de cualquier tipo y toda otra registración parcial realizada por el Gobierno respecto de los bienes inmuebles.

SECCIÓN 3

DE LA PROPUESTA DE APERTURA DE VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO

AD 610.8/9

3.1 GENERALIDADES

3.1.1 PROPUESTA DE APERTURA DE VÍA PÚBLICA Y PARCELAMIENTO

El Gobierno puede convenir con el propietario de una parcela la traza y apertura de vías públicas y/o parcelamientos, conforme a las exigencias de estas normas.

En el convenio se establecerá que las superficies destinadas a vía pública pasarán al dominio público de la Ciudad, sin erogaciones ni compromisos para la misma, ajenos a los establecidos específicamente en cada caso y que no podrá procederse a la venta de parcelas si no existen servicios públicos de agua corriente, cloacas, desagües, luz y pavimento.

El Gobierno puede convenir con las empresas prestadoras de Servicios Públicos disposiciones de carácter general que faciliten la tramitación de propuestas de apertura de vía pública por particulares.

Todo convenio se formalizará ante el Escribano Público que indique el Poder Ejecutivo, debiendo, lo que pase a poder de la Ciudad, quedar libre de reivindicaciones o reclamos de derechohabientes por parte del propietario y sus sucesores así como de todo gravamen.

3.1.2 PROPORCIÓN DE TERRENO DESTINADO PARA USO Y UTILIDAD PÚBLICA

Todo parcelamiento que exija la apertura de vía pública o propuesta de urbanización referida a una superficie superior a 1,5Ha, obligará a la cesión gratuita a la Ciudad de una superficie de terreno no menor del 25% ni mayor del 50% del total del área 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 sujetas a privatización o desafectadas del dominio o de un servicio público se destinará como mínimo el 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 esta norma los parcelamientos en el Distrito U31.

3.1.3 ANCHO DE CALLES

La distribución de vía pública y espacios de dominio público de la Ciudad será proyectada considerando el tránsito de la zona y deberá ser aprobada por las dependencias técnicas respectivas del Gobierno. El ancho de las calles no será menor que 17,32m, salvo en el caso de Urbanizaciones Determinadas.

3.2 PARCELAMIENTO

AD 610.9

3.2.1 DISPOSICIÓN DE LAS PARCELAS

Las parcelas se dispondrán de modo que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la L.O. o sigan el radio en los casos de curva.

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2011.

3.2.2 PROHIBICIÓN DE PARCELAMIENTOS SIN ACCESO A VÍA PÚBLICA

Queda prohibido el parcelamiento en terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso a vía pública.

3.2.3 PLANOS DE VENTA DE PARCELAS

a) Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas provenientes de una subdivisión de terreno, debe ser copia exacta del plano aprobado por autoridad competente y en él constará: el número del expediente, la fecha de aprobación, el distrito de zonificación correspondiente y toda otra restricción al dominio propia del caso particular que expresamente se haya impuesto;

b) Cuando se anuncie la venta de parcelas provenientes de una división sin planos o según planos que no se ajusten a lo establecido en el inciso a), el P. E. puede impedir que se realice la venta, recurriendo en caso necesario a la fuerza pública y sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.

3.2.4 DIVISIÓN Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LA PARCELA

a) Caso general

Las parcelas resultantes de una subdivisión tendrán una superficie mínima de 300m^2 y un ancho mínimo de 10m salvo que se establezcan dimensiones diferentes en el tratamiento específico de cada distrito.

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. *(Ver Gráfico N° 3.2.4)*

Para parcelas mayores de 4.000m^2 el referido porcentaje no podrá ser menor que el 30% La medida de por lo menos uno 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.

3.2.6 SEPARACIÓN DE FRACCIONES DE PARCELAS – REDISTRIBUCIÓN Y ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS

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 de la Dirección, se produce una mejora en la conformación de las parcelas resultantes.

b) Se admite el englobamiento de parcelas aún cuando la resultante no se ajustara a las disposiciones de estas normas salvo que se establezcan normas diferentes en el distrito.

c) Se admite la subdivisión de acuerdo a título, en parcelas de medidas insuficientes, de otra surgida por unificación administrativa sin la expresa conformidad del propietario, cuyo título señale los números de los lotes, siempre que éstos puedan ser individualizados en registros públicos.

3.2.7 CERTIFICADO DE ESCRIBANO POR DIVISIÓN O ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS

Cuando el P. E. expida los certificados referentes a deudas por impuestos, tasas y contribuciones necesarias para escriturar la subdivisión o englobamiento de parcelas, hará presente las prescripciones pertinentes de este Código y del Código de la Edificación que afecten al dominio, a fin de que el escribano tome debida nota al confeccionar el instrumento público correspondiente. Además, se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 2.2.1.

3.2.8 SUBDIVISIÓN Y REDISTRIBUCIÓN DE PARCELAS EDIFICADAS *(Ver I.O.)*

a) Sólo se autorizará la subdivisión o redistribución de parcelas edificadas, cuando se demuestre que las construcciones que se desean mantener se ajustan al presente Código y al Código de la Edificación.

b) Las parcelas resultantes de la subdivisión de parcelas edificadas deberán cumplir con lo dispuesto en la presente Sección.

3.2.9 SUBDIVISIÓN DE PARCELAS CON FRENTE A DOS O MÁS CALLES

Un predio intermedio con frente a más de una calle puede ser subdividido para formar parcelas autónomas sobre cada calle aún cuando los frentes de las parcelas resultantes sean menores que los establecidos en esta Sección y siempre que, a juicio de la Dirección, se mejore la conformación del parcelamiento de la manzana. No se admitirá este parcelamiento o redistribución cuando el predio hubiera adquirido su actual conformación a pedido del propietario.

Interpretación Oficial Sección 3

3.2.8 – Interpretación Oficial:

Tal como surge de la lectura del título del Art. 3.2.8 SUBDIVISIÓN Y REDISTRIBUCIÓN DE PARCELAS EDIFICADAS, el mismo puede aplicarse tanto a los supuestos de subdivisión como de redistribución de parcelas edificadas. Máxime teniendo en cuenta, que desde el punto de vista técnico la redistribución requiere, en la mayoría de los casos una subdivisión previa de las parcelas que redistribuirán sus respectivas superficies. Por ello el texto del artículo deberá integrarse de la siguiente forma:

3.2.8 SUBDIVISIÓN Y REDISTRIBUCIÓN DE PARCELAS EDIFICADAS

a) *Sólo se autorizará la subdivisión o redistribución de parcelas edificadas, cuando se demuestre que las construcciones que se desean mantener se ajustan al presente Código y al Código de la Edificación.*

b) *Las parcelas resultantes de la subdivisión o redistribución de parcelas edificadas deberán cumplir con lo dispuesto en la presente Sección.*

SECCIÓN 4

NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO AD 610.10/15

4.1 ÁREA DESCUBIERTA ENTRE VOLÚMENES EDIFICADOS AD 610.10

4.1.1 ESPACIO URBANO

A los efectos de este Código se denomina así al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

4.1.1.1 Funciones del Espacio Urbano *(Ver I.O.)*

Los locales definidos en el Art. 4.6.1.0 del Código de la Edificación como de primera, tercera y quinta clase sólo podrán ventilar e iluminar al espacio urbano conformado según se especifica en los Parágrafos 4.1.1.2 y 4.1.1.3, salvo el 50% de los dormitorios en unidades de vivienda de 2 (dos) o más dormitorios, los que podrán ventilar e iluminar a "Patio Auxiliar", cumpliendo las previsiones especiales previstas a tales efectos en el Art. 4.1.2; si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.

4.1.1.2 Conformación del 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 retiro obligatorio o voluntario de la edificación. En el caso que el ancho de la vía pública varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio;

b) El espacio libre de manzana;

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 entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela;

e) Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela, salvo en los casos especialmente previstos en esta sección y en cada distrito.

El dimensionamiento de dichos espacios se reglamenta en esta Sección y en particular según cada distrito.

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2011.

4.1.1.3 Patios 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, deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio. *(Ver Figura N° 4.1.1.3)*

4.1.2 PATIOS AUXILIARES *(Ver I.O.)*

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de las clases segunda y cuarta que se mencionan en el Art. 4.6.1.0 del Código de la Edificación, como así también los locales en las proporciones contempladas en el Parágrafo 4.1.1.1.

4.1.2.1 Carácter y dimensiones de los patios auxiliares *(Ver Figura N° 4.1.2.1)*

La altura de los paramentos en correspondencia con las líneas divisorias entre parcelas se considerará igual a la de los paramentos que los enfrentan.

Se deberán cumplir las siguientes relaciones en función de la superficie mínima adoptada:

a) Superficie mínima = 26m^2

Lado mínimo = 4m

Rp = h/d = 4; esta relación deberá verificarse en el sentido en el cual ventilen e iluminen los locales. *(Ver I.O.)*

b) Para edificios que sean realizados por la Comisión Municipal de la Vivienda a través de sus distintas operatorias, con altura máxima de 9m a contar desde la cota de parcela:

Superficie mínima = 16m^2

Lado mínimo = 4m

Por encima de dicha altura se permite la construcción de un nivel delimitado por una línea de 45° desde la altura de 9m hasta un plano límite de 12m.

4.1.2.2 Extensiones apendiculares en los patios auxiliares

Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales mencionados en el Art. 4.1.2 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 Parágrafo 4.1.2.1. La apertura (c) de unión con el patio debe ser igual o mayor que 2 veces la profundidad (p) de estas extensiones. Las superficies de las extensiones apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar, según se establece en el Parágrafo 4.1.2.1. *(Ver Figura N° 4.1.2.2)*

4.1.3 NORMAS COMUNES A TODAS LAS ÁREAS DESCUBIERTAS

4.1.3.1 Forma de medir las áreas descubiertas

Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente mayor que 0,10m. 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 una paralela distante 0,15m del 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 2,20m sobre el solado del área descubierta. *(Ver Figura N° 4.1.3.1)*

4.1.3.2 Arranque de las áreas descubiertas *(Ver I.O.)*

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 que será fijada por la Dirección, en la medida que conserve la barranca natural.

El arranque de los patios auxiliares o de las áreas descubiertas entre volúmenes edificados dentro de la misma parcela que conformen espacio urbano, es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo, permitiéndose un único escalonamiento en todo su desarrollo.

La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

4.1.3.3 Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares, no podrán cubrirse con elementos fijos. Sólo se permiten elementos plegables.

4.2 EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS

AD 610.11

4.2.1 CONDICIONES GENERALES

El tejido urbano resultante de la construcción de edificios entre medianeras estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:

a) La relación entre altura y separación de la fachada principal con respecto al eje de calle;

b) La relación entre la altura y separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela;

c) 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;

d) 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;

e) La Línea de Frente Interno, constituida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana;

f) El basamento, que posibilita la ocupación parcial o total de la parcela, según el carácter de los distritos y los usos permitidos;

g) La Línea Interna de Basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.

4.2.2 RELACIÓN ENTRE ALTURA Y SEPARACIÓN DE PARAMENTOS *(Ver I.O.)*

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 uno de los distritos *(Ver Figura N° 4.2.2a)*;

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 4m *(Ver Figura Nº 4.2.2b)*;

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' $\leq$ 3 en todo el ancho de la parcela y no pudiendo ser (d') menor a 4m *(Ver Figura N° 4.2.2e)*;

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 Parágrafo 4.1.1.3. 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' $\leq$ 3 con un d' mínimo = 4m *(Ver Figura N° 4.2.2f)*;

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 si 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 3m o coincida con la misma, las construcciones deberán retirarse por lo menos 3m de dicha línea divisoria, si se abren vanos de iluminación y ventilación al espacio libre de manzana *(Ver Figura N° 4.2.2h)*. Las relaciones arriba mencionadas se supeditarán a las disposiciones que sobre altura máxima se establezcan en este Código para los distritos en particular.

4.2.3 LÍNEA DE FRENTE INTERNO *(Ver I.O.)*

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 ¼ (un cuarto) de la medida entre los puntos medios de las L.O. opuestas de la manzana.

En los ángulos del encuentro virtual de las dos trazas de la L.F.I., a una distancia a = 9m de aquél, éstas retrocederán hacia la L.O., con una perpendicular de longitud a' = 9m. Desde allí arrancarán sendas paralelas a las L.O. que en su encuentro definirán los límites del espacio libre de manzana. Cuando las L.O. formen un ángulo menor de 80°, la distancia al encuentro virtual de las dos trazas de las L.F.I. será (a') = 18m, siendo los retiros iguales que en el caso anterior. *(Ver Figura N° 4.2.3)*

Cuando por aplicación del procedimiento establecido precedentemente la extensión del espacio libre de manzana (comúnmente denominada tronera), resulte totalmente comprendida en

una parcela de esquina, su conformación no será exigible. En este caso el espacio libre de manzana queda limitado por la intersección de las L.F.I. respectivas.

En todos los casos se garantiza a las parcelas una banda edificable mínima de 16m.

Cuando en una parcela la Línea de Frente Interno de la manzana resulte una línea quebrada, se la podrá regularizar, compensando el avance sobre la L.F.I. de la manzana con la cesión al espacio libre de manzana de un área equivalente a la que se invade, siempre que, a juicio de la Dirección, no se desvirtúe su continuidad.

Cuando por vía de esta regularización se conformen extensiones del espacio libre de manzana, las mismas deberán regirse por el Parágrafo 4.1.1.3 o constituir por sí mismas un Espacio Urbano, si a tales extensiones se abren vanos de iluminación y ventilación.

Ningún paramento o la proyección real o virtual de éstos, con excepción de los que corresponden al basamento, podrá sobrepasar la Línea de Frente Interno, salvo balcones y cornisas como los permitidos para las fachadas principales en el Código de la Edificación. Las construcciones bajo la cota de la parcela podrán llegar hasta la Línea Interna de Basamento, salvo las disposiciones especiales referidas a cada distrito.

NO REGIRÁN LAS PRESENTES DISPOSICIONES EN LOS SIGUIENTES CASOS:

- Para las manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a 62m;
- Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 4.000m^2;
- Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados;
- Cuando la manzana tenga algún lado curvo.

En tales casos la Dirección establecerá mediante disposición, las Líneas de Frente Interno e Interna de Basamento correspondiente para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por un propietario, garantizando a las parcelas una banda edificable mínima de 16m.

4.2.4 LÍNEA INTERNA DE BASAMENTO *(Ver I.O.)*

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 ⅓ (un tercio) de la medida entre los puntos medios de la L.O. opuestas de la manzana. *(Ver Figura N° 4.2.4)*

En los casos contemplados en el último párrafo del Art. 4.2.3, las normas especiales dictadas por la Dirección 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 según los distritos. Por encima de dicha altura, sólo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta 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 30% podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente. En dicho porcentaje podrá incluirse piletas de natación siempre que las mismas:

a) Cumplan con las reglamentaciones dictadas por la autoridad competente;

b) Su diseño se integre con el espacio libre parquizado del entorno mediante un tratamiento paisajístico.

En los distritos 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 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 la Comisión de la Vivienda.

Las cercas divisorias de parcelas dentro del centro libre de manzana no podrán sobrepasar una altura máxima de 1,80m.

4.2.5 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR SOBRE LOS PLANOS LÍMITE

Por encima de los planos límite determinados según los parámetros establecidos en el Art. 4.2.6 y para cada distrito podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas. Asimismo se podrá superar en 2m estos planos límite con el sobrerrecorrido del ascensor o con la losa sobre la sala de máquinas del mismo.

4.2.6 PERFIL EDIFICABLE

La altura máxima sobre L.O. surgirá de las relaciones establecidas a tal fin para cada distrito. Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a 2m de L.O. o L.E. con una altura máxima de 3m. Por encima de dicho nivel, retirándose a 4m de la L.O. L.E. y L.F.I. y sin sobrepasar un plano límite trazado a 7m 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. 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. *(Ver Figura N° 4.2.6)*

En terrenos de hasta 12m de ancho inclusive, se admitirá una tolerancia de 2m en el retiro respecto de la L.F.I., con el solo fin de cumplir con la exigencia de Vivienda del Encargado. En ningún caso la altura de las construcciones entre medianeras sobre L.O., L.E. o L.F.I. podrán superar los 38m, aún cuando el ancho de calle y las relaciones establecidas en el distrito lo permitieran.

4.2.7 ALTURA DE EDIFICIOS EN CASOS ESPECIALES *(Ver I.O.)*

4.2.7.1 Altura de edificios en esquina

En una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas 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) igual al ancho de la calle correspondiente a la altura menor (hm), medido 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 este caso la fachada lateral resultante deberá cumplir las previsiones del Capítulo 4.4 del Código de la Edificación. El espacio resultante será considerado como espacio urbano a los efectos del Art. 4.1.1 *(Ver Figuras N° 4.2.7.1a), b), c) y d)*. Cuando la distancia (b), diste menos de 3m o coincida con la línea divisoria de parcela, las construcciones por sobre la altura menor (hm), deberán retirarse como mínimo 3m de la línea divisoria de parcela, si se abren vanos de iluminación y ventilación.

4.2.7.2 Altura de edificación y ocupación del suelo en parcela intermedia con frente a dos o más calles *(Ver I.O.)*

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 calculándose, en consecuencia, la superficie edificable en forma independiente para cada una de las subdivisiones virtuales *(Ver Figuras N° 4.2.7.2a) y b)*. Para el supuesto en que en uno solo de los distritos a los que pertenece la parcela intermedia se permita una mayor ocupación del suelo, este aprovechamiento sólo podrá materializarse hasta una línea imaginaria coincidente con las líneas de fondo de las parcelas linderas no pasantes, frentistas a la misma calle de la parcela, en las que se permita la ocupación mayor. De resultar una línea quebrada ésta podrá regularizarse conforme al criterio del Art. 4.2.3 para la línea de frente interno *(Ver Figura N° 4.2.7.2c)*. Si la manzana estuviese exceptuada del trazado de L.F.I., la Dirección determinará la línea de deslinde de alturas.

4.2.7.3 Altura de edificación en parcelas con frente a calles con nueva Línea Oficial de Edificación o sujeta a ensanche o rectificación *(Ver I.O.)*

En las parcelas con frente a calles sujetas a nueva Línea Oficial de Edificación afectadas a ensanche o rectificación la distancia (d), a que se refiere el Art. 4.2.2 inciso a) y el Art. 4.2.6 determinante, del Plano Límite Horizontal, se medirá desde el eje de calle hasta la nueva Línea Oficial de Edificación.

4.2.7.4 Edificación con planta baja libre *(Ver I.O.)*

a) Cuando la planta baja de un edificio entre medianeras se desarrolle como planta baja libre, las alturas resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en los Artículos 4.2.2 y 4.2.6, se medirán a partir de un plano horizontal situado a 3,50m sobre la cota de la parcela, salvo disposición en contrario en las normas especiales para cada distrito de zonificación en la Sección 5. Deberá quedar totalmente libre la visual en una altura de 3m como mínimo en la planta baja libre no ocupada por los elementos señalados en el inciso b) subsiguiente;

b) En dicha planta libre se admitirán solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos, circulaciones verticales, estructuras portantes y vivienda exclusivamente destinada a portería, según lo establecido en el Código de la Edificación, espacio auxiliar de portería, sala de reuniones, guardería, tanque de bombeo y local para medidores;

c) La proporción de planta baja libre ocupada por cerramientos no podrá exceder la mitad de la distancia libre entre las medianeras existentes y/o a construir, ni encerrar más de un 30% de la superficie total de la proyección del piso inmediato superior. Las superficies destinadas a cajas de escaleras y los pasadizos de ascensor no serán tenidos en cuenta a los fines del cálculo del 30% señalado;

d) La planta baja libre no será calculada a los efectos del cómputo del F.O.T. y no podrá destinarse a otros usos que los establecidos en el inciso b) y a circulación peatonal y estacionamiento o guarda de vehículos.

4.3 EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

AD 610.12

4.3.1 GENERALIDADES

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este Capítulo, los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias de la parcela, y no constituyan medianeras. Sólo

podrán llegar hasta las líneas divisorias los basamentos que se construyan de acuerdo con las normas que para cada distrito se establecen.

4.3.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

El tejido conformado por los edificios de perímetro libre, será regulado por los mismos parámetros establecidos en el Art. 4.2.1, para el tejido entre medianeras. (*Ver Figura N° 4.3.2)*

4.3.3 ALTURA DE UN EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE *(Ver Acuerdos N° 250/CPUAM/2004 y Nº 572/CPUAM/2004)*

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 vía pública, R = h/d; y su valor se establecerá en cada uno de los distritos;

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''' $\geq$ 12m.

4.3.3.1 Altura de edificios en esquina *(Ver I.O.)*

En una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas 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) = ancho de la calle correspondiente a la altura menor (hm), medido desde la intersección virtual de las L.O. concurrentes de ambas calles. La distancia (b) podrá incrementarse por medio del retiro de la edificación de la L.O. de la calle menor. En todos los casos deberá respetarse un retiro mínimo de 6m del eje divisorio lateral de la parcela lindera sobre la calle más angosta. *(Ver Figura N° 4.3.3.1)*

4.3.3.2 Incremento de superficie de suelo absorbente

En los casos en que se amplíe la superficie de suelo absorbente mínima requerida, la relación r'' = h''/d'' podrá incrementarse proporcionalmente en relación al incremento de la superficie de suelo absorbente propuesto.

Dicha superficie deberá tener continuidad visual con el sector de la parcela incluido en el centro libre de manzana.

4.3.4 RETIROS DE LAS CONSTRUCCIONES

Los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre deberán guardar una separación mínima de 6m 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 3m. Cuando en el paramento lateral así retirado haya aberturas, la separación se regirá por lo dispuesto en el Art. 4.2.2, inciso b).

4.3.5 SALIENTES EN LAS FACHADAS

Se permitirán las salientes autorizadas en "Limitación de las salientes de las fachadas" del Código de la Edificación, con las siguientes restricciones:

a) En las fachadas laterales, la saliente del balcón será igual o menor que d'/12;

b) Los cuerpos salientes cerrados sólo son permitidos sobre la L.O.E.

4.3.6 LÍNEA DE FRENTE INTERNO *(Ver I.O.)*

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 6m y siempre que esa distancia a la línea de fondo cumpla con la relación (r), a la que se refiere el inciso b) del Art. 4.3.3.

NO REGIRÁN LAS PRESENTES DISPOSICIONES EN LOS SIGUIENTES CASOS:

. Para las manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de sus lados opuestos resulte menor a 64m;

. Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 4.000m^2;

. Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados;

. Cuando la manzana tenga algún lado curvo.

En tales casos la Dirección establecerá mediante disposición, la Línea de Frente Interno y la Línea Interna de Basamento correspondiente para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por el propietario.

No será de aplicación la prohibición de invadir el centro libre de manzana cuando el o los edificio(s) de perímetro libre se emplacen en una parcela que ocupe la totalidad de la manzana.

Cuando la superficie de la parcela sea igual o mayor a 2.500m^2 o represente un cuarto de manzana siempre que su superficie sea igual o mayor a 1.600m^2, la respectiva Línea de Frente Interno podrá no respetarse, siempre que la distancia a las líneas divisorias laterales y de fondo de las parcelas cumpla con la relación (r) a la que se refiere el inciso b) del Art. 4.3.3 y que resulte (d) $\geq$ 12m.

Además, la parcela deberá cumplir con lo prescripto en el *2°* párrafo del inciso a) del Art. 3.2.4.

4.3.7 LÍNEA INTERNA DE BASAMENTO

Regirán las mismas disposiciones que las establecidas en el Art. 4.2.4 para el tejido entre medianeras.

4.3.8 MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AÉREO EN CASO DE EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE *(Ver I.O.)*

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro libre 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 de perímetro libre.

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 la altura máxima permitida en el distrito para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.

4.3.9 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR SOBRE LOS PLANOS LÍMITE

Por encima de los planos límite determinados según los parámetros que se indican en el Art. 4.3.3, podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos, balizamientos cuando sean exigidas por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azotea.

4.3.10 EDIFICACIÓN CON PLANTA BAJA LIBRE

a) Cuando en los edificios de perímetro libre sin basamento, se opte por la planta baja libre, las alturas que se determinen según los parámetros que se indican en el Art. 4.3.3 se medirán a partir de un plano de referencia horizontal coincidente o por debajo del cielorraso de dicha planta libre.

Dicho plano no podrá ubicarse a una altura menor que 3,50m de la cota de la parcela, ni mayor que un 10% de la altura máxima del edificio.

b) Se permitirá sobreelevar las construcciones de subsuelo hasta 1m como máximo sobre cota de parcela, debiendo quedar totalmente libres las visuales en una altura de 3m como mínimo sobre el nivel sobreelevado en toda la planta baja libre no ocupada por los elementos señalados en el inciso c).

c) En dicha planta libre se admitirán solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos, circulaciones verticales, estructuras portantes, vivienda exclusivamente destinada a portería según lo establecido por el Código de la Edificación, espacio auxiliar de portería, sala de reuniones, guardería, tanque de bombeo y local para medidores.

d) La proporción de planta baja libre ocupada por cerramientos no podrá exceder del 30% de la superficie total de la proyección del piso inmediato superior. Las superficies destinadas a cajas de escaleras y los pasadizos de ascensor no serán tenidos en cuenta a los fines del cálculo del 30% señalado.

4.3.11 DISPOSICIONES DE ESTÉTICA URBANA

Los tanques, salas de máquinas, calderas, cajas de escaleras, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, etc., que se ubiquen por encima de un edificio de perímetro libre no podrán sobrepasar los planos límites establecidos en el Art. 4.3.3. Los elementos mencionados deberán desarrollarse dentro de un volumen integral. Los paramentos envolventes de dicho volumen deberán ser tratados arquitectónicamente con materiales de la misma jerarquía que los de las fachadas.

4.4 EDIFICIOS DE PERÍMETRO SEMILIBRE

4.4.1 GENERALIDADES

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este capítulo 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 distritos 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 distritos. Estos edificios serán admitidos, se adosen o no, a un muro divisorio lateral de un edificio entre medianeras existente.

4.4.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS DE PERÍMETRO SEMILIBRE

El tejido conformado por los edificios de perímetro semilibre será regulado por los mismos parámetros establecidos en el Capítulo 4.2 y en cada uno de los distritos para los edificios entre medianeras y la relación r = h'/d' para edificios de perímetro libre, en forma concurrente. *(Ver Figura N° 4.4.2)*

4.4.3 DISPOSICIONES PARTICULARES *(Ver I.O.)*

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 del Art. 4.4.2 y 4.10;

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 del Art. 4.4.2 y con la relación r = h'/d' del Art. 4.3.3 inciso b);

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 Art. 4.3.3, inciso 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 14m – retiro mínimo = 4m
Parcelas de ancho mayor a 14m – retiro mínimo = 6m
En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.

4.4.4 MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AÉREO EN CASO DE EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE O SEMILIBRE EN PARCELA LINDERA *(Ver I.O.)*

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro semilibre o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres administrativas entre parcelas colindantes, que 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 la altura máxima permitida en el distrito para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.

4.5 DE LA LÍNEA OFICIAL

AD 610.13

4.5.1 ALINEACIÓN

Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública debe seguir la L.O. o la L.E., salvo las situaciones consignadas en el Art. 4.5.3.

4.5.2 LÍNEA OFICIAL DE EDIFICACIÓN

a) La edificación frentista a las vías públicas comprendidas en el Listado "Vías con Líneas Oficiales de Edificación Particularizadas" de la Sección 6 de este Código, deberá respetar los retiros de frente con respecto al eje de calle que allí se indican;

b) Para nueva edificación frentista a vías públicas adyacentes a estaciones ferroviarias, el Consejo realizará un estudio para cada caso y establecerá, mediante resolución, Líneas de Edificación Particularizada;

c) En todo el resto de la ciudad, cualquiera sea el ancho actual de la vía pública, se podrá edificar en coincidencia con la L.O. actual, excepto cuando las normas particulares de tejido del Distrito dispongan lo contrario. El retiro de frente será optativo y cuando se lo concrete deberá cumplirse con lo establecido en el Art. 4.5.3.

4.5.3 OBRAS DETRÁS DE LA LÍNEA OFICIAL Y DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

4.5.3.1 Edificios entre medianeras

I. Retiro total de la fachada:
Se permitirá edificar detrás de la L.O. o de la L.E. pudiendo retirarse sin limitación, siempre que:
. El espacio correspondiente al retiro de frente sea parquizado.
. Si se materializa una separación con la vía pública, ésta estará constituida por un cerco con altura no mayor de 1m.

II. Retiro parcial de frente:
Cuando el retiro no se realice en la totalidad de la fachada, se regirá según lo establecido en el Art. 4.2.2 inciso f), en cuyo caso se podrá realizar una separación con la vía pública constituida por un cerco con altura no mayor de 1m.

III. Retiro de frente realizado en forma quebrada:
Cuando se realice una fachada en forma quebrada, se deberá garantizar que los vanos de iluminación y ventilación enfrenten a espacios urbanos o a patios apendiculares.

4.5.3.2 Edificios de perímetro libre

a) Los edificios de perímetro libre podrán retirarse detrás de la L.E. sin limitaciones.

b) Los basamentos apoyados contra las paredes medianeras cumplirán las condiciones establecidas en el Parágrafo 4.5.3.1.

4.5.3.3 Línea Oficial en aceras cubiertas con pórticos

En cada cuadra donde exista obligación de ejecutar acera cubierta con pórtico, la Dirección fijará la L.O. interior de la fachada para el piso bajo y la L.O. exterior de los pilares y pisos altos.

4.5.3.4 Avance sobre la L.O. o sobre L.E., con sótano bajo la acera *(Ver I.O.)*

En ningún caso se permitirá trasponer la L.O., la L.E., o la Línea de Retiro Obligatorio establecida en el Art. 4.6.4 con construcciones bajo nivel de acera.

4.6 LÍNEA OFICIAL DE ESQUINA

4.6.1 FORMACIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN LAS ESQUINAS

En la parcela de esquina se prohíbe la construcción en la superficie de terreno comprendida entre las L.O. concurrentes, y la L.O.E. a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

4.6.2 OBLIGACIÓN DE MATERIALIZAR LA L.O.E.

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.

4.6.3 TRAZA Y DIMENSIÓN DE LA L.O.E. *(Ver I.O.)*

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:

S (SUMA DE LOS ANCHOS DE LAS CALLES CONCURRENTES EN LA ENCRUCIJADA)	MENOR DE 75°	DE 75° A 105°	DE 105° A 135°	MAYOR DE 135°
$S \leq 24m$	4m	6/8m	4/5m	0
$24m < S \leq 42m$	4m	6m	4m	0
$42m < S \leq 70m$	4m	5m	4m	0
$S > 70m$	4m	0	0	0

b) Casos particulares:

1) No es obligatoria la formación de la L.O.E. en:

. Av. Del Libertador entre Austria y Virrey del Pino;
. La esquina de Migueletes y Teodoro García (Predio 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 (Predio 9, Manzana 101);
. En la calle Florida en el tramo comprendido entre Rivadavia y Av. Pte. Roque Sáenz Peña.

2) En edificios con acera aporticada:

Se aplicará lo establecido en el inciso a), considerándose en lado aporticado la Línea Oficial exterior de los pilares y piso altos y el ancho de acera comprendido entre dicha línea y el cordón de acera correspondiente. *(Ver Figura N° 4.6.3)*

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.

4.6.4 RETIRO OBLIGATORIO DE LA L.O.E.

Cuando exista L.E. deberá también respetarse un retiro obligatorio, hasta una altura de 3m 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.

4.6.5 EDIFICACIÓN DETRÁS DE LA L.O.E.

En los casos en que fuera obligatorio el retiro previsto en el Art. 4.6.3 podrá edificarse retirado o detrás de la L.O.E., determinada en el Art. 4.6.3, 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. Lo precedente no rige para lugares con regulaciones especiales, expresamente determinados por las normas de zonificación.

4.6.6 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.

4.6.7 CUERPOS SALIENTES CERRADOS SOBRE LA L.O.E.

Por encima de los 3m 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 cuerpo saliente cerrado, con un vuelo limitado como sigue:

ÁNGULO FORMADO POR LAS L.O. CONCURRENTES	VUELO MÁXIMO DEL CUERPO CERRADO
a < 75°	1,50m [1]
a ≥ 75°	Hasta el encuentro de las L.O.

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 la Dirección resuelva adoptar en cada caso. Quedan excluidos de esta obligación las parcelas cuyos propietarios se comprometan por escrito a no avanzar con cuerpos salientes cerrados 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 la Dirección.

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 permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para soporte del saledizo.

[1] En ningún caso la edificación excederá una línea trazada en la acera, paralela al cordón del pavimento y distante 0,80m de la arista exterior de éste. (Ver Figura N° 4.6.7)

4.6.8 CUERPOS SALIENTES CERRADOS SOBRE EL RETIRO OBLIGATORIO DE LA L.O.E.

Por encima de los 3m 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 cerrado, con la única limitación de que cuando el ángulo formado por las mismas sea inferior a 75°, dicho cuerpo tendrá un vuelo máximo de 1,50m.

4.6.9 CONVENIO PARA FORMAR LA LÍNEA OFICIAL DE ESQUINA

4.6.9.1 Bases para los convenios para formar la Línea Oficial de Esquina

A los efectos de lo dispuesto en estas normas el P.E., por intermedio de la Dirección y en expediente ex profeso, celebrará con los Propietarios de los predios afectados por la Línea Oficial de Esquina, convenios para la transferencia de dominio sobre una de las siguientes alternativas:

1) La liberación del impuesto por ocupación del espacio aéreo referente a cuerpos salientes cerrados, en relación a la superficie cedida por el Propietario al Órgano de Aplicación;

2) El pago del valor del terreno necesario que se incorpora al dominio público para la formación de la Línea Oficial de Esquina.

Se suscribirán 3 (tres) ejemplares del convenio, uno quedará en el Expediente, otro se entregará al Propietario y el último se remitirá a la Dirección General Administración de Bienes. El convenio debe perfeccionarse por escritura pública en base a planos de mensura y subdivisión, debidamente aprobados, que adjuntará el Propietario. Cuando el Propietario desistiera de realizar la obra, será invitado por la Dirección a reconocer el convenio suscripto, obligándose a materializar la Línea Oficial de Esquina; en caso contrario dicho convenio quedará automáticamente sin efecto. Los convenios no pueden ser reemplazados por otros, salvo que en este Código se especifique una nueva dimensión o forma de la Línea Oficial de Esquina y aun en tal caso, debe quedar subsistente lo pactado con respecto a la venta o cesión gratuita de la tierra, para la formación de la Línea Oficial de Esquina con la dimensión anterior.

4.6.9.2 Liberación del impuesto por ocupación del espacio aéreo por Convenio para formar la Línea Oficial de Esquina

Cuando entre el Órgano de Aplicación y el Propietario de una parcela de esquina se convenga que éste cede gratuitamente y aquélla acepta el terreno necesario para formar la Línea Oficial de Esquina determinada por estas normas, la liberación del impuesto mencionado en "Bases de los Convenios para formar la Línea Oficial de Esquina" que fija el Código Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires, corresponderá a todo el volumen edificable determinado por la fracción cedida y la altura de fachada que se alcance por aplicación de estas normas. Esta liberación, sólo rige para el primer edificio y sus ampliaciones o ampliaciones del existente, que se realicen después de concertado el convenio y se extiende a los sucesores en el dominio del inmueble. Esta convención no exime del cumplimiento de las demás disposiciones vigentes o futuras relativas a cuerpos salientes cerrados en esquina.

4.7 LIMITACIÓN DE ALTURA EN ÁREA APROXIMACIÓN AEROPARQUE AD 610.15

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 el plano de Delimitación de

Distritos, deberá agregarse al expediente de permiso, un comprobante de referencia de medida de altitudes, expedido por Autoridad Aeronáutica competente.

4.8 NORMAS DE HABITABILIDAD

4.8.1 VIVIENDA

Toda vivienda que se proyecte y edifique por iniciativa privada o pública deberá responder a los requisitos generales del presente Código y a las dimensiones mínimas indicadas en el Capítulo 4.6 del Código de la Edificación.

4.8.2 ASOLEAMIENTO EN EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

Cuando se construyan en una misma parcela uno o más edificios de perímetro libre, éstos deberán emplazarse de tal modo que se asegure el asoleamiento durante tres horas en el solsticio de invierno, de por lo menos el 50% de los locales de primera clase de cada unidad de vivienda.

4.8.3 ASOLEAMIENTO EN EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS

Cuando se edifique entre medianeras y no fuera posible cumplir el requisito del artículo anterior, se admitirá que hasta un cincuenta por ciento del total de las unidades de vivienda no reciban asoleamiento directo, siempre que la naturaleza de los muros exteriores y el sistema de calefacción aseguren un ambiente interior de 18°C contra 0°C en el exterior y ausencia de condensación de humedad en paramentos de muros y cerramientos de aberturas. El 50% de las unidades de vivienda restantes, deberá cumplir con los requisitos de asoleamiento en los términos del Art. 4.8.2.

4.9 COMBINACIÓN DE TIPOLOGÍAS

Se autoriza la combinación de tipologías edilicias dentro de una misma parcela, cuando cada una de ellas esté permitida en el distrito de zonificación.

4.9.1 REGLA GENERAL

Cada una de las tipologías edilicias que se utilicen se regirá por las normas que le son propias.

Es decir, los volúmenes correspondientes a edificios entre medianeras se regirán por las normas del Capítulo 4.2 y las disposiciones especiales establecidas en el distrito de zonificación.

Los volúmenes correspondientes a edificios de perímetro libre se regirán por las normas del Capítulo 4.3 y las disposiciones especiales establecidas en el distrito de zonificación.

Los volúmenes correspondientes a edificios de perímetro semilibre se regirán por las normas del Capítulo 4.4 y las disposiciones especiales establecidas en el distrito de zonificación.

4.9.2 DISPOSICIONES PARTICULARES *(Ver I.O.)*

(Ver Figuras Nros. 4.9, 4.9 a1/a2/a3/b1/b2 y c)

a) Volúmenes independientes

De plantearse en la misma parcela la construcción de volúmenes separados e independientes de distinta tipología, la separación entre ellos deberá cumplir las previsiones del Art. 4.3.3;

b) Volúmenes superpuestos

De plantearse en la misma parcela la construcción de volúmenes superpuestos en todo o en parte, las relaciones de separación y altura se medirán desde la cota de la parcela. Sólo podrá sobrepasarse la altura máxima entre medianeras con cuerpos libres o con cuerpos semilibres si estos últimos se adosan a una medianera existente.

Si se proyectan patios, éstos se dimensionarán en función de la semisuma de las alturas de los paramentos que los determinen.

Los cuerpos regulados por la tipología de edificios de perímetro libre sólo podrán alcanzar la L.I.B., en el supuesto de plantearse como volúmenes exentos en todo su desarrollo o desde el nivel de basamento autorizado en el distrito de zonificación en que se emplacen.

4.10 COMPLETAMIENTO DE TEJIDO

Se autorizará el completamiento de tejido cuando las alturas de los edificios linderos a la parcela superen los 15m de altura, no resultando de aplicación el control morfológico F.O.T. Esta norma no será de aplicación cuando los edificios de mayor altura hayan sido autorizados por ordenanzas de excepción.

Exceptúase de esta norma los distritos de zonificación U, AE, APH, RUA, UP, UF y R1.

4.10.1 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIOS DE IGUAL ALTURA

En parcelas cualesquiera sean las dimensiones de su Línea Oficial, se completa el tejido igualando la altura del edificio a construir con la altura de los edificios linderos. *(Ver Figura N° 4.10.1)*

4.10.2 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIOS DE DISTINTAS ALTURAS

En parcelas cuya línea de frente sea menor o igual a 20m, se podrá completar el tejido construyendo con la altura del edificio más alto de los linderos hasta el punto medio de la parcela, continuando a partir de este punto con la altura del edificio más bajo al cual se adosa. *(Ver Figura N° 4.10.2)*

4.10.3 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS Y EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE O SEMILIBRE *(Ver I.O.)*

Si el edificio linda con un edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre y, a su vez, con un edificio entre medianeras, deberá respetar las siguientes relaciones:

. Separación respecto de la línea divisoria (con edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre):

. Parcelas de ancho menor o igual a 14m – retiro mínimo = 4m

. Parcelas de ancho mayor a 14m – retiro mínimo = 6m

En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.

Altura: igualando la altura del edificio a construir con la del edificio entre medianeras. *(Ver Figura N° 4.10.3)*

4.10.4

En todos los casos de completamiento de tejido, en lo referente a la L.I.B. y L.F.I., se deberán respetar las normas establecidas para cada distrito.

4.11 ALTURA DE EDIFICIOS EN CASOS ESPECIALES

4.11.1 CINTURÓN DIGITAL (Ord. N° 39.163; B.M. N° 17.070, Publ. 13/07/1983)

a) Delimitación

Apruébase la zona de afectación del cinturón digital y sus corredores radioeléctricos, tal como se grafica en el Plano N° 4.11.1a).

b) Procedimiento

Apruébase 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 35m de altura sobre la cota de la parcela.

La Dirección de Catastro 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 gráfico N° 4.11.1b) 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 que supere los 35m de altura a encararse en las parcelas afectadas por el cinturón digital deben presentar, con la documentación requerida para lograr el permiso de obra, el certificado a otorgar por la Dirección de Catastro determinando el plano límite correspondiente a la parcela.

4.11.2 CORREDOR AÉREO (Ord. N° 34.203; B.M. N° 15.782, Publ. 30/05/1978)

Altura máxima

Los edificios o cualquier otra estructura a construirse en las parcelas comprendidas en la franja que se grafica en el Plano N° 4.11.2 no podrá superar la altura máxima de 40m. La Dirección de Catastro procederá a asentar estas afectaciones en las planchetas catastrales respectivas.

CONO DE ALTURA DE AEROPARQUE

Delimitación

En el área graficada en las planchetas de zonificación, como afectada al cono de altura de Aeroparque, los propietarios deberán requerir de la Fuerza Aérea Argentina 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.

4.12 NORMAS COMPLEMENTARIAS

(Ver Acuerdos Nº 250/CPUAM/2004 y Nº 572/CPUAM/2004)

4.12.1 TOLERANCIAS

El Poder Ejecutivo podrá, si mediara informe favorable de las reparticiones técnicas competentes, autorizar una tolerancia máxima del 3% por sobre los valores numéricos determinados según las pautas y relaciones establecidas por normas de este Código. Lo

precedente no será de aplicación en lo relativo de la Línea de Frente Interno, Línea Oficial de Edificación, ni los Factores de Ocupación Total (F.O.T.).

4.13 RECUPERACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES CON PLANOS APROBADOS CON ANTERIORIDAD al 01/05/1977

4.13.1 CONDICIONES GENERALES

El presente régimen es aplicable a edificios existentes construidos según planos aprobados con anterioridad al 01/05/1977, fecha de la puesta en vigencia del Código de Planeamiento Urbano aprobado por Ordenanza Nº 33.387. 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 originaria o cumplir con la sanción prevista en el Art. 6.3.1.2 del Código de la Edificación.

4.13.1.1 Requisitos

Es requisito para optar por este régimen la existencia fehaciente de Planos de Obra aprobados en los Archivos o Registros del Gobierno de la Ciudad. La misma sólo podrá ser suplida con:

a) Copia del último plano aprobado de construcciones en el terreno, o bien del Plano MH de subdivisión en propiedad horizontal, de existir éste, siempre que la fecha de expediente del plano aprobado de obra corresponda con la fijada en el Art. 4.13.1b) certificado por un agrimensor.

b) Testimonio expedido por el P.E., en el que consigne el o los números de expediente de obra que figuren para el predio y la constancia de que dichas actuaciones no han sido halladas junto con certificado de empadronamiento inmobiliario, conjuntamente con el plano del catastro de Obras Sanitarias de la Nación.

4.13.1.2 Exclusiones

Quedan excluidos de este régimen:

a) Los edificios catalogados incluidos en el Catálogo de la Sección 10 o en los Listados de edificios catalogados de las Áreas de Protección Histórica–APH de la Sección 5.

b) Los edificios objeto de declaratorias en el régimen de la Ley Nacional Nº 12.665 “Creación de la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos”.

c) Los edificios que se encuentren protegidos dentro de la U32.

4.13.2 INTERVENCIONES

4.13.2.1 Intervenciones de carácter edilicio

En los edificios comprendidos en este régimen, cualquiera sea el distrito de zonificación en que se emplacen, el volumen construido será considerado volumen conforme y pueden realizarse las siguientes obras y acciones:

1) Obras de conservación, reforma, transformación subdivisión y ampliación de las superficies internas por medio de entrepisos o entresuelos, cumpliendo lo establecido en el Art. 4.6.2.4 del Código de la Edificación, y sin aumentar el volumen construido.

2) Mantener las condiciones de iluminación y ventilación originales, siempre que se conserve la categoría del local asignada en los planos aprobados, según la clasificación de los locales que fija el Art. 4.6.1.1 del Código de la Edificación.

3) Cuando sea necesario conformar nuevas áreas descubiertas y no fuera posible cumplimentar los requerimientos establecidos en el Capítulo 4.1 "Espacio Urbano", el Consejo determinará en cada caso el grado de flexibilización de los mismos.

4) La conformación de la expansión (terraza – balcón), en vivienda permanente, del Código de la Edificación, no será exigible.

4.13.2.2 Intervenciones relativas al uso

En los edificios existentes comprendidos en el Art. 4.13.1, podrán desarrollarse, para la localización de los usos permitidos en los respectivos Distritos de Zonificación General según el Cuadro de Usos Nº 5.2.1a), las obras y acciones detalladas en 4.13.2.1, y no regirán las limitaciones de superficie máxima de parcela, F.O.S. y ancho mínimo o máximo de parcela establecidas en el Cuadro de Usos Nº 5.2.1a). Los requerimientos de carga y descarga, guarda y estacionamiento para vehículos que fijan los Artículos 5.3.1 y 5.3.2 del presente Código, no serán exigibles si esos usos no están previstos en el edificio existente, y no se altera una superficie mayor al 50% en el piso bajo. Respecto de las actividades para las que se requiera ubicación sobre la Red de Tránsito Pesado, el Consejo determinará en cada caso la conveniencia o no de la localización propuesta.

4.13.3

a) Las disposiciones establecidas para las "Obras de Transformación – Caso General" en el Art. 4.11.2.5 y en los incisos e) y f) del Art. 4.11.2.1 del Código de la Edificación, se aplicarán indistintamente a las intervenciones previstas en 4.13.2.

b) En caso de edificios cuyos planos hayan sido registrados antes del 31 de diciembre de 1941 será de aplicación lo establecido en la Ley Nº 2.548. Si el inmueble resulta ser desestimando en cuanto valor patrimonial sería de aplicación lo establecido en el presente Capítulo.

Interpretación Oficial Sección 4

4.1.1.1 – Interpretación Oficial:

La referencia a "el cociente" induce a confusión. La expresión debe referirse al resultado de la aplicación del porcentaje del 50% de los dormitorios. Por ello el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente forma:

4.1.1.1 Funciones del espacio urbano

Los locales definidos en el Art. 4.6.1.0 del Código de la Edificación como de primera, tercera y quinta clase sólo podrán ventilar e iluminar al espacio urbano conformado según se especifica en los Parágrafos 4.1.1.2 y 4.1.1.3, salvo el 50% de los dormitorios en unidades de vivienda de 2 (dos) o más dormitorios, los que podrán ventilar e iluminar a "Patio Auxiliar", cumpliendo las previsiones especiales previstas a tales efectos en el Art. 4.1.2, si el resultado de aplicar tal porcentaje no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.

4.1.2 – Interpretación oficial:

La referencia a "locales" induce a confusión. La expresión debe referirse a "dormitorios" como lo hace el Parágrafo 4.1.1.1. Por ello el texto del artículo debe integrarse de la siguiente forma:

4.1.2 PATIOS AUXILIARES

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de las clases segunda y cuarta que se mencionan en el Art. 4.6.1.0 del Código de la Edificación, como así también los dormitorios en las proporciones contempladas en el Parágrafo 4.1.1.1.

4.1.2.1 – Interpretación Oficial:

La referencia a "locales" induce a confusión. La expresión debe referirse a "dormitorios" como lo hace el Parágrafo 4.1.1.1. Por ello el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente forma:

4.1.2.1 Carácter y dimensiones de los patios auxiliares *(Ver Figura N° 4.1.2.1)*

La altura de los paramentos en correspondencia con las líneas divisorias entre parcelas se considerará igual a la de los paramentos que los enfrentan.

Se deberán cumplir las siguientes relaciones en función de la superficie mínima adoptada:

a) *Superficie mínima = 26m^2*

Lado mínimo = 4m

Rp = h/d = 4; esta relación deberá verificarse en el sentido en el cual ventilen e iluminen los dormitorios.

b) *Para edificios que sean realizados por la Comisión Municipal de la Vivienda a través de sus distintas operatorias, con altura máxima de 9m a contar desde la cota de parcela:*

Superficie mínima = 16m^2

Lado mínimo = 4m

Por encima de dicha altura se permite la construcción de un nivel delimitado por una línea de 45° desde la altura de 9m hasta un plano límite de 12m.

4.1.3.2 – Interpretación Oficial:

El supuesto de hecho del segundo párrafo de este parágrafo se comprende mejor si se aclara que el espacio urbano que se conforma no debe estar vinculado con otro espacio urbano. Por ello el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente forma:

4.1.3.2 Arranque de las áreas descubiertas

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 que será fijada por la Dirección, en la medida que conserve la barranca natural.

El arranque de los patios auxiliares o de las áreas descubiertas entre volúmenes dentro de la misma parcela que conformen un espacio urbano no vinculado con otro espacio urbano, es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo, permitiéndose un único escalonamiento en todo su desarrollo.

La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

4.2.2 – Interpretación Oficial:

El requisito consignado en el Inc. f) se comprende mejor si se aclara que, como regla, debe cumplirse con las previsiones del Parágrafo 4.1.1.3 y, que la excepción a esta regla general sólo se produce cuando el área descubierta resulta lindera a un eje divisorio de la parcela y su profundidad supera la relación establecida para el patio apendicular. Por ello el texto del artículo debe integrarse de la siguiente forma:

4.2.2 RELACIÓN ENTRE ALTURA Y SEPARACIÓN DE PARAMENTOS

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.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 uno de los distritos (Ver Figura N° 4.2.2a);*

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 4m (ver Figura N° 4.2.2b);*

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 éste 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 4m (ver Figura N° 4.2.2e);*

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 debe cumplir con lo establecido para la generación del patio apendicular previsto en el Parágrafo 4.1.1.3. No obstante ello, si el área descubierta resulta lindera a un eje divisorio de la parcela y su profundidad supera la relación establecida para el patio apendicular, el espacio a generarse deberá cumplir una relación r = h'/d' = 3 con un d' mínimo = 4m (ver Figura Nº 4.2.2f);*

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 3m o coincida con la misma, las construcciones deberán retirarse por lo menos 3m de dicha línea divisoria, si se abren vanos de iluminación y ventilación al espacio libre de manzana. (Ver Figura N° 4.2.2h)*

Las relaciones arriba mencionadas se supeditarán a las disposiciones que sobre altura máxima se establezcan en este Código para los distritos en particular.

4.2.3 – Interpretación Oficial:

Es necesario aclarar que en ningún caso la Línea de Frente Interno podrá estar ubicada a una distancia de la Línea Oficial mayor que la de la Línea Interna de Basamento. Asimismo, resulta necesario aclarar diferentes casos de compensación, así como la traza de tronera, en los encuentros con los

Distritos de Arquitectura Especial y Distritos Comerciales con diferentes trazados de Línea de Frente Interno. Por ello el texto del artículo debe integrarse de la siguiente forma:

4.2.3 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 ¼ (un cuarto) de la medida entre los puntos medios de las L.O. opuestas de la manzana.

TRONERAS:

En los ángulos del encuentro virtual de las dos trazas de la L.F.I., a una distancia a = 9m de aquél, éstas retrocederán hacia la L.O., con una perpendicular de longitud a'= 9m. Desde allí arrancarán sendas paralelas a las L.O. que en su encuentro, definirán los límites del espacio libre de manzana. Cuando las L.O. formen un ángulo menor de 80°, la distancia al encuentro virtual de las dos trazas de las L.F.I. será (a') = 18m, siendo los retiros iguales que en el caso anterior. (Ver figura N° 4.2.3)

Cuando por aplicación del procedimiento establecido precedentemente la extensión del espacio libre de manzana (comúnmente denominada tronera), resulte totalmente comprendida en una parcela, su conformación no será exigible. En este caso el espacio libre de manzana queda limitado por la intersección de las L.F.I. respectivas. Asimismo no será exigible su conformación, en los encuentros de Línea de Frente Interno determinadas por disposiciones particulares (Ej.: AE14; Av. 9 de Julio; U20)(Ver Figura 4.2.3 caso A); así como por diferentes denominadores (Ej.: C3 y R2b) (Ver Figura 4.2.3, caso B).

En todos los casos, inclusive en troneras, se garantiza a las parcelas una banda edificable mínima de 16m. En ningún caso la L.F.I. podrá estar ubicada a una distancia de la L.O. mayor que la de la L.I.B.

Cuando en una parcela la Línea de Frente Interno de la manzana resulte una línea quebrada, o genere ángulos diferentes a 90° con las LDP se la podrá regularizar, compensando el avance sobre la L.F.I. de la manzana con la cesión al espacio libre de manzana de un área equivalente a la que se invade, (ver Figura 4.2.3 caso a), cuando en una misma parcela del trazado de la Línea de Frente Interno resulten franjas con capacidad edificatoria, discontinuas, las mismas siempre serán motivo de regularización mediante un estudio particular del caso.

Asimismo, cuando él o los edificios linderos posean una línea de edificación existente que sobrepase la L.F.I. de la manzana la misma podrá alcanzarse compensando un mínimo de superficie correspondiente a esa área dentro de la franja edificable de la parcela, (ver Figura 4.2.3 caso b y c) siempre que, a juicio de la Dirección, no se desvirtúe la continuidad de aquel espacio y se tenga en cuenta el tejido existente en las parcelas linderas. Cuando por vía de esta regularización se conformen extensiones del Espacio Libre de Manzana, las mismas deberán regirse por el Parágrafo 4.1.1.3 o constituir por sí mismas un Espacio Urbano, si a tales extensiones se abren vanos de iluminación y ventilación.

Ningún paramento o la proyección real o virtual de éstos, con excepción de los que corresponden al basamento, podrá sobrepasar la Línea de Frente Interno, salvo balcones y cornisas como los permitidos para las fachadas principales en el Código de la Edificación. Las construcciones bajo la cota de la parcela podrán llegar hasta la Línea Interna de Basamento, salvo las disposiciones especiales establecidas en cada distrito.

NO REGIRÁN LAS PRESENTES DISPOSICIONES EN LOS SIGUIENTES CASOS:

. *Para las manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a 62m;*

. *Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 4.000m^2;*

. *Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados;*

. *Cuando la manzana tenga algún lado curvo.*

En tales casos la Dirección establecerá mediante disposición, las Líneas de Frente Interno e Interna de Basamento correspondiente para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por un propietario, garantizando a las parcelas una banda edificable mínima de 16m.

4.2.4 – Interpretación Oficial:

Ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia: es el retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.

El retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia será el producto de la diferencia existente entre el caudal generado por la lluvia y el impulsado por un sistema por gravedad o de bombeo independiente de cualquier otra instalación sanitaria. La diferencia de caudales obliga a acumular el excedente generado al inicio de la lluvia de uno o varios recipientes, cuya capacidad neta será el producto de adoptar el estándar de 100 litros de agua de lluvia por cada m^2 de suelo absorbente ocupado por subsuelos destinados a estacionamiento.

Corresponde aclarar el área de aplicación y los terrenos especificados dentro del artículo, por ello el texto del artículo debe integrarse de la siguiente forma:

4.2.4 LÍNEA INTERNA DE BASAMENTO

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 1/3 (un tercio) de la medida entre los puntos medios de la L.O. opuestas de la manzana. (Ver Figura N° 4.2.4.)

En los casos contemplados en el último párrafo del Art. 4.2.3, las normas especiales dictadas por la Dirección 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 según los distritos. Por encima de dicha altura, sólo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta 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 30% podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente. En dicho porcentaje podrá incluirse piletas de natación siempre que las mismas:

a) *Cumplan con las reglamentaciones dictadas por la autoridad competente;*

b) *Su diseño se integre con el espacio libre parquizado del entorno mediante un tratamiento paisajístico. En los Distritos que no lo prohíban, 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.*

Ralentizar: *es el retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia a los conductos pluviales. El retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia será el producto de la diferencia existente entre el caudal generado por la lluvia y el impulsado por un sistema por gravedad o de bombeo independiente de cualquier otra instalación sanitaria. La diferencia de caudales obliga a acumular el excedente generado al inicio de la lluvia de uno o varios recipientes, cuya capacidad neta será el producto de adoptar el estándar de 100 litros de agua de lluvia por cada m2 de suelo absorbente ocupado por subsuelos destinados a estacionamiento. También se podrá utilizar hasta el 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 la Comisión de la Vivienda. Las cercas divisorias de parcelas dentro del centro libre de manzana no podrán sobrepasar una altura máxima de 1,80m.*

4.2.7 – Interpretación Oficial:

Para una mejor comprensión de los distintos parágrafos de este artículo y para diferenciarlo de las previsiones del Parágrafo 4.3.3.1 (altura de edificios de perímetro libre en predios de esquina) es necesario aclarar que la rúbrica se refiere a Edificios entre Medianeras en Casos Especiales, sin perjuicio de la generalización posterior de los Parágrafos 4.2.7.2 y 4.2.7.3 por vía de remisión, en el Parágrafo 4.3.3.1. Esto es así como consecuencia del "método espejado" del Código de Planeamiento Urbano que repite disposiciones similares "casi a la letra" para sus tipologías básicas de "edificios entre medianeras" y de "edificios de perímetro libre" en lugar de contar con una "parte general" común a todas las tipologías. El mismo efecto pudo lograrse trasladando todos los parágrafos "espejados" al Capítulo 4.11

y reordenando la numeración de sus parágrafos. Es de destacar que la solución que adopta la Interpretación Oficial se debe a la prohibición del Art. 1.4.1 de alterar la numeración asignada por la ley a las disposiciones del Código. Por ello la rúbrica del artículo debe integrarse de la siguiente forma:

4.2.7 ALTURA DE EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS EN CASOS ESPECIALES

4.2.7.2 – Interpretación Oficial:

La compresión del supuesto de hecho de la norma se mejora:

a) *si agrega la palabra "respectivas" antes de L.F.I. en el primer párrafo. De este modo nadie podrá sostener el emplazamiento de construcciones dentro del "Centro libre de manzana".*

b) *se reemplaza la expresión "uno solo" por la palabra "alguno" en el segundo párrafo. De este modo se aclara que una parcela afectada a tres o más distritos, cuando dos o más de ellos permiten la ocupación total de la parcela y otro no también está alcanzado por esta norma.*

c) *se aclara que tanto la línea quebrada como la línea oblicua podrán ser regularizadas siguiendo el criterio del Art. 4.2.3 para la Línea de Frente Interno.*

d) *se aclara que la Dirección también debe proceder a determinar en forma expresa los sectores edificables dentro de la parcela pasante y sus respectivas alturas en el supuesto que la conformación de la parcela o las particularidades del parcelamiento de la manzana impidieran la aplicación de los criterios de esta norma y de sus ejemplos gráficos. Por ello el parágrafo debe ser integrado de la siguiente forma:*

4.2.7.2 Altura de edificación y ocupación del suelo 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 las respectivas L.F.I. o L.I.B. según corresponda, calculándose, en consecuencia, la superficie edificable en forma independiente para cada una de las subdivisiones virtuales que surjan de considerar que la parcela está subdividida en tantos sectores virtuales susceptibles de localizar construcciones como frentes tenga (Ver Figura N° 4.2.7.2a y b). Para el supuesto en que en alguno de los distritos a los que pertenece la parcela intermedia se permita la ocupación total del suelo este aprovechamiento sólo podrá materializarse hasta una línea imaginaria coincidente con las líneas de fondo de las parcelas linderas no pasantes, frentistas a la misma calle en que se permita la ocupación total del suelo. De resultar una línea quebrada u oblicua ésta podrá regularizarse conforme al criterio del artículo 4.2.3 para la Línea de Frente Interno (Ver Figura N° 4.2.7.2c). Si la manzana estuviese exceptuada del trazado de L.F.I., o la conformación de la parcela o las particularidades del parcelamiento de la manzana impidieran la aplicación de los criterios de esta norma y de sus ejemplos gráficos la Dirección determinará en forma expresa y fundada los sectores edificables dentro de la parcela pasante y sus respectivas alturas.

4.2.7.3 – Interpretación Oficial:

La norma debe ser aplicada a todas las Líneas Oficiales de Edificación sean éstas "nuevas" o no. Este supuesto debe ser distinguido con mayor precisión de las parcelas sujetas a ensanche, también objeto de la presente norma. Por ello el texto del parágrafo debe ser integrado de la siguiente forma:

4.2.7.3 Altura de edificación en parcelas con frente a calles con Línea Oficial de Edificación o sujetas a ensanche o rectificación.

En las parcelas con frente a calles sujetas a Línea Oficial de Edificación o afectadas a ensanche o rectificación, la distancia (d), a que se refiere el Art. 4.2.2 inciso a) y el Art. 4.2.6 determinante del Plano Límite Horizontal, se medirá desde el eje de calle hasta la Línea Oficial de Edificación o nueva Línea Oficial, según corresponda.

4.2.7.4 – Interpretación Oficial:

Resulta necesario aclarar en relación con la posibilidad de materialización de la planta baja libre, en parcelas no vinculadas con el espacio libre de manzana.

Desde un punto de vista urbanístico y arquitectónico, la conformación de la Planta Baja Libre es una propuesta para la unidad urbanística de la Ciudad, que es la manzana condicionando sus parámetros en relación únicamente, con la tipología edilicia a desarrollar, no así en relación con la conformación parcelaria o forma de ocupación de la misma.

Por ello el texto del Parágrafo debe ser integrado de la siguiente forma:

4.2.7.4 Edificación con planta baja libre

a) *Cuando la planta baja de un edificio entre medianeras se desarrolle como planta baja libre, se vincule o no la parcela con el centro libre de manzana, las alturas resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en los Artículos 4.2.2 y 4.2.6, se medirán a partir de un plano horizontal situado a 3,50m sobre la cota de la parcela, salvo disposición en contrario en las normas especiales para cada distrito de zonificación en la Sección 5. Deberá quedar totalmente libre la visual en una altura de 3m como mínimo en la planta baja libre no ocupada por los elementos señalados en el inciso b) subsiguiente;*

b) *En dicha planta libre se admitirán solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos, circulaciones verticales, estructuras portantes y vivienda exclusivamente destinada a portería, según lo establecido en el Código de la Edificación, espacio auxiliar de portería, sala de reuniones, guardería, tanque de bombeo y local para medidores;*

c) *La proporción de planta baja libre ocupada por cerramientos no podrá exceder la mitad de la distancia libre entre las medianeras existentes y/o a construir, ni encerrar más de un 30% de la superficie total de la proyección del piso inmediato superior. Las superficies destinadas a cajas de escaleras y los pasadizos de ascensor no serán tenidos en cuenta a los fines del cálculo del 30 % señalado;*

d) *La planta baja libre no será calculada a los efectos del cómputo del F.O.T. y no podrá destinarse a otros usos que los establecidos en el inciso b) y a circulación peatonal y estacionamiento o guarda de vehículos.*

4.3.3.1 – Interpretación Oficial:

La postura adoptada respecto del Art. 4.2.7 importa la corrección de la rúbrica de este parágrafo por el de "Altura de edificios de perímetro libre en esquina y en casos especiales" y completar su texto con una remisión expresa a las previsiones de los Parágrafos 4.2.7.2 y 4.2.7.3. Por ello la redacción del parágrafo debe integrarse de la siguiente forma:

4.3.3.1 Altura de edificios en esquina y en casos especiales

En una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas 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) = ancho de la calle correspondiente a la altura menor (hm), medido desde la intersección virtual de las L.O. concurrentes de ambas calles. La distancia (b) podrá incrementarse por medio de retiros de la edificación de la L.O. de la calle menor. En todos los casos deberá respetarse un retiro mínimo de 6m del eje divisorio lateral de la parcela lindera sobre la calle más angosta (Ver Figura N° 4.3.3.1). En los casos especiales de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y de parcelas con frente a calles con Línea Oficial de Edificación o sujetas a ensanche o rectificación serán de aplicación las previsiones de los Parágrafos 4.2.7.2 y 4.2.7.3, respectivamente.

4.3.6 – Interpretación Oficial:

Esta norma "espejo" del Art. 4.2.3 para "edificios entre medianeras" presenta una inconsecuencia en la definición de manzanas "atípicas" al fijar para las manzanas cuadrangulares una semisuma igual a 64m en lugar de los 62m que establece el Art. 4.2.3. Sin duda se trata de un simple error material que debe ser subsanado unificando ambas dimensiones en 62m.

Los dos últimos párrafos son propios de los "edificios de perímetro libre" y constituyen supuestos tan especiales que ameritan su designación en forma autónoma con números propios de parágrafos. Asimismo deberá aclararse respecto del último párrafo que:

a) *La parcela debe cumplir con la inscripción de la figura prevista en el segundo párrafo del inciso a) del Art. 3.2.4.*

b) *Que de darse este supuesto no resulta afectación a linderos de no respetarse la respectiva Línea de Frente Interno ni la relación r".*

Asimismo es criterio largamente sostenido por los organismos de interpretación y aplicación del Código de Planeamiento Urbano que cuando la línea divisoria de la parcela sobrepase la L.F.I. correspondiente de la manzana en menos de 6m o coincida con la misma, las construcciones deberán retirarse por lo menos 6m de dicha línea divisoria, no teniendo que cumplir la relación (r) a la que se refiere el inciso b) del Art. 4.3.3 pero debiendo cumplir la relación (r") a la que se refiere el inciso c) del Art. 4.3.3.

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

4.3.6 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 6m y siempre que esa distancia a la línea de fondo cumpla con la relación (r), a la que se refiere el inciso b) del Art. 4.3.3. Además, la parcela deberá cumplir con lo prescripto en el 2° párrafo del inciso a) del Art. 3.2.4.

4.3.8 – Interpretación Oficial:

La efectiva vigencia del presente artículo se ha visto obstaculizada por la aplicación del viejo principio del derecho civil romano de que "no hay servidumbre sobre la cosa propia". Esta aparente contradicción entre el derecho administrativo y el derecho urbanístico con el derecho civil se resuelve aclarando que en el caso de parcelas del mismo propietario la servidumbre puede ser administrativa o constituirse por medio del "destino del padre de familia" previsto en forma expresa en el Art. 2994 del Código Civil. Por ello el texto del artículo debe integrase de la siguiente forma:

4.3.8 MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AÉREO EN CASO DE EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro libre o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres reales entre parcelas colindantes. En cada una de las parcelas afectadas podrán constituirse servidumbres administrativas o reales por aplicación del Art. 2.994 del Código Civil aun cuando éstas sean de un mismo propietario y perdurarán mientras subsistan los edificios de perímetro libre.

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 la altura máxima permitida en el distrito para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.

4.4.3 – Interpretación Oficial:

Es necesario aclarar respecto del Inc. a) que la altura del edificio de perímetro semilibre estará limitada por la altura del edificio lindero siempre que éste no haya sido autorizado por normas de excepción. Es la consecuencia lógica de las previsiones del primer párrafo del Capítulo 4.10 Completamiento de Tejidos. A este tópico debe entenderse referida la remisión realizada en el párrafo en cuestión. Mientras que en el inciso d) el empleo de la palabra "retiro" en lugar de "separación" puede llevar a confusiones por lo que debe limitarse su sentido exclusivamente al término "separación".

Asimismo, y de las previsiones del Capítulo 4.9, en su Art. 4.9.1, tercer párrafo, y como consecuencia de su compatibilización con las normas del Capítulo 4.10, en su Art. 4.10.3, surge asimismo, la necesidad, de citar el caso en el que, de generarse un edificio de semiperímetro libre por encima de la

altura del distrito de localización el espacio que resulta de generar las separaciones requeridas, constituye también espacio urbano.

Por ello el texto del artículo deberá integrarse de la siguiente manera:

4.4.3 DISPOSICIONES PARTICULARES

a) *Si el edificio se adosa a un muro divisorio existente, su altura estará limitada por un plano límite horizontal coincidente con la altura del muro divisorio al que se adosa siempre que éste no haya sido autorizado por normas de excepción, y la ocupación de la banda edificable cumplirá las normas generales del Art. 4.4.2;*

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 del Art. 4.4.2 y con la relación r = h'/d' del Art. 4.3.3 inciso b);*

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 Art. 4.3.3, inciso b);*

d) *Si el edificio linda con la medianera de otro edificio existente y, con un edificio de perímetro libre, o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre, o con un lindero cuya altura de distrito es menor a la medianera del edificio existente a la cual se adosa, deberá respetar las siguientes separaciones respecto de la línea divisoria: Parcelas de ancho menor o igual a 14m: separación mínima = 4m.*

Parcelas de ancho mayor a 14m: separación mínima = 6m.

En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano. (Ver Figura N° 4.4.3d1 y d2)

4.4.4 – Interpretación Oficial:

Se da aquí el caso inverso al del artículo 4.3.8 la norma sólo menciona a las servidumbres administrativas cuando también serían admisibles las reales, aún en las mismas condiciones de aquella norma. Por ello el texto del artículo deberá integrarse de la siguiente manera:

4.4.4 MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AÉREO EN CASO DE EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE O SEMILIBRE EN PARCELA LINDERA

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro semilibre o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres administrativas o reales entre parcelas colindantes que 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 la altura máxima permitida en el distrito para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.

4.5.3.4 – Interpretación Oficial:

Debe entenderse que el parágrafo también hace referencia a las Líneas de Retiro Obligatorio establecidas en el Listado N° 6.1.2 (Vías con línea oficial de edificación particularizada). Por ello el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente forma:

4.5.3.4. Avance sobre la L.O. o sobre L.E., con sótano bajo la acera

En ningún caso se permitirá trasponer la L.O., la L.E., o las Líneas de Retiro Obligatorio establecidas en los artículos 4.6.4. y 6.1.2 (Vías con línea oficial de edificación particularizada) con construcciones bajo nivel de acera.

4.6.3 – Interpretación Oficial:

Este artículo formaba parte del Código de la Edificación vigente hasta la aprobación del Código de Planeamiento Urbano en el año 1977. Al transcribirse el texto en esa oportunidad se omitió en el Cuadro que lo integra, en la primera fila de la 3ª y 4ª columna, en la que figuran dos dimensiones, un asterisco

que aclaraba al pie que la mayor de las dos dimensiones regía para dos determinados distritos: el A1 y el A2 del anterior Código de la Edificación que pasaron a ser el C1 y el C2 respectivamente del Código de Planeamiento Urbano. Por lo tanto debe corregirse dicha omisión, colocándose un asterisco en las dos ubicaciones precitadas del Cuadro e insertando al pie del mismo el asterisco seguido de la leyenda "La dimensión mayor rige para los Distritos C1 y C2". Por ello el texto debe integrarse de la siguiente manera:

4.6.3 TRAZA Y DIMENSIÓN DE LA L.O.E.

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:

S (SUMA DE LOS ANCHOS DE LAS CALLES CONCURRENTES EN LA ENCRUCIJADA)	*MENOR DE 75°*	*DE 75° A 105°*	*DE 105° A 135°*	*MAYOR DE 135°*
S ≤ 24m	*4m*	*6/8m**	*4/5m**	*0*
24m < S ≤ 42m	*4m*	*6m*	*4m*	*0*
42m < S ≤ 70m	*4m*	*5m*	*4m*	*0*
S > 70m	*4m*	*0*	*0*	*0*

**La dimensión mayor rige para los Distritos C1 y C2*

b) *Casos particulares:*

1) No es obligatoria la formación de la L.O.E. en: Av. del Libertador entre Austria y Virrey del Pino;

La esquina de Migueletes y Teodoro García (Predio 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 (Predio 9, Manzana 101);

En la calle Florida en el tramo comprendido entre Rivadavia y Av. Pte. Roque Sáenz Peña.

2) En edificios con acera aporticada:

Se aplicará lo establecido en el inciso a), considerándose en lado aporticado la Línea Oficial exterior de los pilares y piso altos y el ancho de acera comprendido entre dicha línea y el cordón de acera correspondiente. (Ver figura 4.6.3)

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.

4.9.2 – Interpretación Oficial:

Para una mejor cita y comprensión del parágrafo deben designarse con letras también los últimos dos párrafos. Son criterios de interpretación necesarios para lograr una mejor solución de urbanismo de detalle que:

a) *La materialización de dos o más edificios de la misma tipología en una misma parcela no constituye combinación tipológica.*

b) *De establecerse en el Distrito de Zonificación correspondiente F.O.T. diferenciados por tipologías el conjunto no podrá superar el menor F.O.T. asignado a cualquiera de ellas.*

c) *Pueden proponerse compensaciones volumétricas a los efectos de optimizar la estética urbana o el centro libre de manzana, atendiendo los hechos existentes en la misma.*

Por ello el texto del parágrafo debe integrase de la siguiente manera:

4.9.2 DISPOSICIONES PARTICULARES *(Ver figuras 4.9 distintos casos y Cuadro Resumen)*

a) *Volúmenes independientes*

De plantearse en la misma parcela la construcción de volúmenes separados e independientes de distinta tipología, la separación entre ellos deberá cumplir las previsiones del Art. 4.3.3;

b) *Volúmenes superpuestos*

De plantearse en la misma parcela la construcción de volúmenes superpuestos en todo o en parte, las relaciones de separación y altura se medirán desde la cota de la parcela. Sólo podrá sobrepasarse la altura máxima entre medianeras con cuerpos libres o con cuerpos semilibres si estos últimos se adosan a una medianera existente.

c) *Si se proyectan patios, éstos se dimensionarán en función de la semisuma de las alturas de los paramentos que los determinen.*

d) *Los cuerpos regulados por la tipología de edificios de perímetro libre sólo podrán alcanzar la L.I.B., en el supuesto de plantearse como volúmenes exentos en todo su desarrollo o desde el nivel de basamento autorizado en el distrito de zonificación en que se emplacen.*

e) *La materialización de dos o más edificios de la misma tipología en una misma parcela no constituye combinación tipológica.*

f) *De establecerse en el Distrito de Zonificación correspondiente F.O.T. diferenciados por tipologías el conjunto no podrá superar el menor F.O.T. asignado a cualquiera de ellas.*

g) *Pueden proponerse compensaciones volumétricas a los efectos de optimizar la estética urbana o el centro libre de manzana, atendiendo los hechos existentes en la misma.*

4.10.3 – Interpretación Oficial:

Es necesario aclarar que el empleo de la palabra "retiro" en lugar de "separación" puede llevar a confusiones por lo que debe limitarse su sentido exclusivamente al término "separación". Asimismo, y de las previsiones del Capítulo 4.9, en su Art. 4.9.1, tercer párrafo, y como consecuencia de su compatibilización con las normas del Capítulo 4.4, en su Art. 4.4.3 inc. a) y d), surge asimismo, la necesidad, de citar el caso en el que, de generarse un completamiento de tejido con un edificio adosado a un existente lindero con las separaciones previstas en el Art. 4.10.3, y por encima de la altura del distrito de localización el espacio que resulta de generar las separaciones requeridas, constituye también espacio urbano. Por ello el texto del parágrafo deberá integrarse de la siguiente manera:

4.10.3 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS Y EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE O SEMILIBRE

Si el edificio linda con un edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre o con un lindero cuya altura de distrito resulta menor a la altura del edificio entre medianeras existente lindero al cual se adosa y, a su vez con un edificio entre medianeras, deberá respetar las siguientes relaciones:

. *Separación respecto de la línea divisoria (con edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre o con un lindero cuya altura de distrito resulta menor a la altura del edificio entre medianeras existente lindero al cual se adosa):*

Parcelas de ancho menor o igual a 14m: separación mínima = 4m.

Parcelas de ancho mayor a 14m: separación mínima = 6m.

En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.

. *Altura: igualando la altura del edificio a construir con la del edificio entre medianeras. (Ver Figura N° 4.10.3)*

Para el caso, en el que un lindero resulta con una altura de distrito menor a la altura del edificio entre medianeras existente lindero al cual se adosa, las consideraciones generales del Capítulo 4.10 serán de aplicación por encima de la altura del distrito de localización.

Los casos encuadrados en el tipo A y en parcelas de hasta 20m de frente que presenten ante la Dirección la correspondiente solicitud de permiso de obra deberán incorporar la documentación técnica que se detalla a continuación:

. *Fachada del proyecto y de los edificios de la cuadra a la que pertenece el predio, acotando alturas de fachada y de los pisos superiores si existiesen (1:200).*

. *Relevamiento de los muros divisorios a N. P. T. De las terrazas de los edificios linderos con los patios que posean, planta y corte de los patios debidamente acotados (dicha documentación deberá ser verificada y suscripta por un profesional matriculado y especialista en el tema).*

. *Relevamiento fotográfico del predio y de sus espacios linderos, así como del ámbito de la calle, indicando el predio en cuestión y la fecha en la que se realizaron las tomas.*

. *Croquis de la propuesta por: plantas, vistas, cortes, axonométrica del proyecto con los edificios linderos debidamente acotados.*

. *Si es manzana atípica, se deberá entregar una copia de la L.F.I. Particularizada.*

. *Memoria descriptiva.*

SECCIÓN 5

ZONIFICACIÓN EN DISTRITOS

5.1 NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE LOS DISTRITOS

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

C – significa un distrito Central;
R – Residencial;
E – de Equipamiento;
I – Industrial, etc.

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

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

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

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2011.

5.1.1 NOMENCLATURA

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

Distritos Residenciales – R

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

R1a – Residencial exclusivo de densidad media;
R1b – Residencial exclusivo de densidad media–baja, con altura limitada;
R2a – Residencial general de densidad alta;
R2b – Residencial general de densidad media–baja.

Distritos Centrales – C

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

C1 – Área Central;
C2 – Centros Principales;
C3 – Centros Locales.

Distritos de Equipamiento – E

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

E1 – Equipamiento mayorista;
E2 – Equipamiento general;
E3 – Equipamiento local;
E4 – Equipamiento especial.

Distrito Industrial – I

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

I1 – Industrial exclusivo;
I2 – Industrial compatible con el uso residencial en forma restringida.

Distrito Portuario – P

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

Distritos Urbanizaciones Determinadas – U

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

Distritos Arquitectura Especial – AE

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

Distrito Área de Protección Histórica – APH

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

Distritos Renovación Urbana – RU

Corresponden a áreas en las que existe la necesidad de una reestructuración integral:
– Por obsolescencia de algunos de sus sectores o elementos;

– Por afectación a obras trascendentes de interés público;
– Por sus particulares condiciones de deterioro en los aspectos físico y económico social.
– La afectación a Distrito RU implica que, por el término de 2 años a contar desde la adopción de la medida, no se podrá modificar el estado actual de los usos y construcciones, pudiendo solamente llevarse a cabo obras de conservación y mantenimiento.

Distrito Urbanización Futura – UF

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

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

Distrito Urbanización Parque – UP

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

Distrito Área de Reserva Ecológica – ARE

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

Áreas de Desarrollo Prioritario – ADP

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

5.1.2 DOCUMENTOS: PLANOS, CUADROS, GRÁFICOS Y FIGURAS

Los planos, cuadros y gráficos que se mencionan en el texto del presente capítulo se consideran parte integrante del mismo. Los planos definen o complementan al texto con carácter de norma gráfica, para una interpretación integral del mismo. Las figuras tienen carácter meramente ilustrativo y ejemplificativo a los efectos de facilitar la comprensión y aplicación de este Código.

5.1.3 UBICACIÓN DE DISTRITOS

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

5.1.4 DELIMITACIÓN DE DISTRITOS

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

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

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

En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre los distritos residenciales (R1 y R2), centrales (C1, C2 y C3) y de equipamiento (E1 y E3) en cualquiera de sus combinaciones, se admitirán indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada distrito. En el caso de lotes pasantes con frente a dos o más calles, los usos del Distrito correspondiente a cada frente, no podrán extenderse más allá de la Línea Interna de Basamento o, en su defecto, de la mitad de la parcela. En el caso del Distrito R1, sólo será de aplicación lo indicado precedentemente para los locales preexistentes al 1º/10/1984 en las parcelas de esquina.

En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde de áreas de desarrollo prioritario (ADP), con los distritos de zonificación general descriptos en el párrafo anterior, en cualquiera de sus combinaciones, se podrán admitir indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada distrito, zona o subzona, previo dictamen favorable del Consejo.

En los Distritos de Urbanización Determinada (U) las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre zonas o subzonas dentro de estos, se podrán admitir indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos, previo dictamen favorable del Consejo, debiéndose respetar las normas de tejido de cada distrito, zona o subzona.

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

5.1.4.2 *(Ver I.O.)*

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

5.2 NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO AD 610.17

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

En el Cuadro de Usos N° 5.2.1 se consignan los usos permitidos y las restricciones que condicionan los mismos, los factores de ocupación del suelo, y los requerimientos de estacionamiento y lugar para carga y descarga, según corresponda a los distintos distritos de Zonificación en que se subdivide la Ciudad, salvo en el caso de la zona de Urbanización Determinada (U) y de las Áreas de Protección Histórica (APH), para las cuales regirán normas especiales. El Consejo podrá adecuar los cuadros de usos especiales de estos distritos al Cuadro de Usos correlacionando los distritos de zonificación general con los subdistritos o subzonas de las normativas especiales.

Se tendrán en cuenta además las siguientes disposiciones:

a) Los usos de comercio minorista permitidos a desarrollarse en locales que cuenten con planos aprobados con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza N° 34.609 (B.M. Nº 15.919), y que resulten permitidos, podrán superar dicha limitación en tanto no exceda una superficie máxima de 500m^2.

b) Cuando en una misma unidad de uso se desarrollen dos o más actividades permitidas, podrán adoptarse para dicha unidad las limitaciones de superficie admitidas para la actividad menos restringida, debiendo a su vez cada una de las actividades cumplir con todas las

restricciones y exigencias propias de cada una de ellas, salvo lo dispuesto para los hoteles industriales.

c) En los Distritos Residenciales, cuando en la misma parcela coexista el uso residencial con otros usos permitidos, estos últimos deberán instalarse exclusivamente en la planta baja y/o primer piso del inmueble y contar con acceso directo desde la vía pública. En el caso de estudios, consultorios y oficinas profesionales, podrán funcionar como unidades de uso hasta un máximo del 30% del total de unidades del edificio, pudiendo localizarse en cualquier nivel del mismo, cumpliendo con lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

d) En los Distritos Residenciales sólo se admitirán los edificios destinados en forma exclusiva a cualquier uso no residencial en los casos previstos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

e) Queda garantizada en todas y cada una de las parcelas de propiedad privada la construcción de una vivienda con una superficie máxima de 91m^2, aun cuando esto no fuera posible por la aplicación concurrente de las normas de tejido y del F.O.T. del distrito, según corresponda. En este caso se deberá dar cumplimiento a las restantes disposiciones de este Código.

f) La previsión de un uso como permitido en un distrito conlleva la autorización para desarrollar sus usos complementarios entendiendo a estos como los destinados a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

REFERENCIAS GENERALES AD 610.21

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

REFERENCIAS ADOPTADAS	DETALLE
150	Superficie máxima 150m^2
200	Superficie máxima 200m^2
200b	Superficie máxima 200m^2 y mínima 50m^2
500	Superficie máxima 500m^2
500b	Superficie máxima 500m^2 y mínima 150m^2
750	Superficie máxima 750m^2
750b	Superficie máxima 750m^2 y mínima 150m^2
1000	Superficie máxima 1.000m^2
1200b	Superficie máxima 1.200m^2 y mínima 200m^2
1500	Superficie máxima 1.500m^2
1500b	Superficie máxima 1.500m^2 con desarrollo máximo sobre L.O. de 30m
2500	Superficie máxima 2.500m^2
3000	Superficie máxima 3.000m^2
4000	Superficie máxima 4.000m^2
5000	Superficie máxima 5.000m^2
20000	Superficie máxima 20.000m^2
L5000	Superficie parcela máxima 5.000m^2
L10000	Superficie parcela máxima 10.000m^2
L12000	Superficie parcela máxima 12.000m^2
L15000	Superficie parcela máxima 15.000m^2
L20000	Superficie parcela máxima 20.000m^2
L40000	Superficie parcela máxima 40.000m^2
RR	Con las restricciones del Distrito para el uso "Residencial"
UCDI	Uso condicionado. Si existe depósito o tanque de inflamables, la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios
E4	Este uso integra el Equipamiento Especial de la Ciudad (Grandes Equipamientos, cada uno de los cuales requiere un tratamiento normativo particular). *Ver Parágrafo 5.4.3.4.*
SCPC	Solamente los de las clases permitidas según Cuadros Nros. 5.2.6 y 5.2.7.
TM	Superficie de parcela mínima 2.500m^2 cuando se localice en los Distritos C1, C2 y C3I. En los otros Distritos la parcela deberá abarcar la totalidad de la manzana
SO150	Sólo Oficinas con superficie máxima de 150m^2
SA	Sólo se permite el uso en avenidas
SAC	Uso permitido en avenidas, en el resto de la ciudad estará sujeto a Evaluación de Impacto Ambiental
SRTP	Sólo se permite el uso sobre la Red de Tránsito Pesado (según Anexo I de la Ley N° 216, B.O.C.B.A. N° 760, Ley N° 454, B.O.C.B.A. N° 1025 y sus modif.), con la superficie máxima de referencia. Cuando ésta superficie no se encuentre consignada, corresponde adoptar el equivalente al 60%

REFERENCIAS ADOPTADAS	DETALLE
	de la superficie indicada para el Distrito E3
SAMPE	Sólo se permite el uso en avenidas, una única localización por manzana y en predio de esquina
LCH	Localización condicionada según el Código de Habilitaciones y Verificaciones
SP	Uso complementario del Puerto de la Ciudad de Buenos Aires por lo que sólo es permitido en el Distrito P
6000b	Superficie menor a 6.000m² y mayor a 1.200m²
PMAP	Permitido en la misma manzana donde se desarrolla la actividad productiva
DM	De ser necesario deberá asegurarse como mínimo una distancia de 19m entre la L.O. y el acceso al depósito
PL150	Permitido en parcela lindera en donde se desarrolle la actividad productiva hasta 150m² de superficie
AMP12	Ancho mínimo de parcela 12m
PPM	Permitido en el Distrito E2 e I2, en parcela de frente menor o igual a 10m
PPUV	Permitido en el Distrito I, en parcela de uso vivienda

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

1	1 Módulo cada 160m² de la superficie total construida
2	a) Sin auditorio: 1 módulo cada 250m² de la superficie total construida. Con auditorio: además de lo anterior se proveerá lo requerido en 2b) b)1 módulo cada 18 asientos del salón auditorio
3	1 módulo cada 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 cada 18 asientos referidos al espectáculo que admita mayor cantidad de asientos
7	1 módulo cada 75m² de la superficie total construida
8	Salón de 600m² o más, 25% de la superficie de uso público
9	1 módulo cada 250m² de la superficie total construida
10	1 módulo por puesto
11	Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público: a) de 5.000m² o más, dos veces dicha superficie b) menor de 5.000m², una vez y media dicha superficie
12	1 módulo cada 200m² de la superficie total construida
13	1 módulo cada 4 docentes o profesionales
14	1 módulo cada 4 aulas
15	1 módulo cada aula, gabinete o taller

16	2 módulos cada aula, gabinete o taller
17	1 módulo cada 125m² de la superficie total construida
18	1 espacio de 15m² como mínimo, cuyo lado menor sea igual o mayor que 2,50m
19	Los requerimientos de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos que se indican en los siguientes puntos a –b –c, se establecen como cantidad mínima a) Unidades de hasta 60m² de superficie propia inclusive, 1 módulo cada 3 unidades b) Unidades de más de 60m² hasta 90m² de superficie propia inclusive, 1 módulo cada 2 unidades c) Unidades de más de 90m² de superficie propia, 1 módulo por unidad d) Edificios construidos por la CMV, 1 módulo cada 3 unidades sin rango de superficie
20	5% de la superficie total construida
21	4 módulos
22	2 módulos
23	a) Con internación: 1 módulo cada 8 camas más 1 módulo cada 2 profesionales. b) Sin internación: 5% de la superficie total construida
24	1 módulo cada 10 camas por profesional
25	5% de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de 4 módulos
26	Salón de 150m² o más: 20%, como mínimo, de la superficie total construida
28	a) 1 módulo cada 3 habitaciones b) N° de cocheras igual o mayor al 20% del total de habitaciones c) N° de cocheras igual o mayor al 25% del total de habitaciones d) N° de cocheras igual o mayor al 40% del total de habitaciones
29	1 módulo cada 56m² que excedan de los 500m² de la superficie total construida
30	1 módulo cada 56m² de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de 50m²
31	1 módulo cada 120m² de la superficie total construida
32	1 módulo cada 15 camas más un módulo para el encargado o dueño
33	1 módulo cada 15 espectadores
34	Deberán solicitarse al Consejo normas especiales en cada caso particular
35a	Superficie de estacionamiento no inferior a la que resulte de computar un espacio de 15m² por cada módulo requerido según el siguiente cuadro:

Número de módulos	Superficie total de la unidad de uso
2	de 500 a 750m²
3	de 751 a 1.000m²
4	de 1.001 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 15m² por cada módulo requerido según el siguiente cuadro:

	Número 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 1.500m²
	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 deberán constituir una cochera o espacio guardacoche a una distancia igual o menor a 200m del local	
38	10% de la superficie del local será estacionamiento destinada para guarda, con un mínimo de 12,5m²	
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	

REFERENCIAS ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA (CyD)

I	a) 1 espacio para un camión, con superficie mínima para carga y descarga de 30m² b) 1 espacio para un camión, con superficie mínima para carga y descarga de 30m² cada 400m² de superficie construida	
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 total construida con superficie mínima para carga y descarga de 30m²	
VI	5% de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 30m²	
VII	Deberán 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

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

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2012.

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

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2012.

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

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): RESIDENCIAL Se considera uso residencial al que sirve para proporcionar alojamiento permanente o transitorio a las personas				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		2 estrellas. Ley N° 123: S.R.E.		–	–	–	P	P	P	P	P	P	P	–	P	–	T		28c	I
		3 estrellas. Ley N° 123: S.R.E.		–	–	–	P	P	P	P	P	P	P	–	P	–	T		28d	I

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

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): COMERCIAL MINORISTA Se considera uso comercial minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		S.R.E.																		
		Cerrajería. Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como actividad independiente. Ley N° 123: S.R.E.	603040/50	EE/ 50	EE/ 50	–	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T			
		Cuadros, Marcos y Espejos Enmarcados. Ley N° 123: S.R.E.	603030/50	EE/ 50	EE/ 50	EE/ 200 SA	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T			
		Farmacia, Herboristería. Ver Art. 3°, Ord. N° 50.033, B.M. 20.207. Ley N° 123: S.R.E.	603000	EE/ 100	EE/ 100	EE/ 200 SA	500	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T			
		Ferretería, Herrajes y repuestos – Materiales eléctricos. Ley N° 123: S.R.E.	603010/50	EE/ 50	EE/ 50	–	200	200	1500	1500	P	P	500	500	1500	150	T	UC DI		
		Florería y Plantas de interior. Ley N° 123: S.R.E.	603470	EE/ 50	EE/ 50	EE/ 200 SA	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T			
		Joyería y Relojería – Compraventa de metales y piedras preciosas. Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como actividad independiente. Ley N°	603050/ 603130/ 603360	EE/ 50	EE/ 50	EE/ 200 SA	200	200	1500	1500	P	P	500	500	1500	150	T			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): COMERCIAL MINORISTA Se considera uso comercial minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		123: S.R.E.																		
		Máquinas de oficina, cálculo, contabilidad, computación, informática – Aparatos y equipos de telefonía y comunicación. Ley N° 123: S.R.E.	603050/ 603150/ 603350	EE/ 50	EE/ 50	EE/SA	200	200	1500	1000	P	P	1500	1500	1500	150	T			
		Materiales de Construcción Clase I (exposición y venta sin depósito). Ley N° 123: S.R.E.	603050/ 603180	EE/ 50	EE/ 50	–	500 SA	500 SA	1500	1000	P	P	1500	1500	1500	150	T			
		Mercería, botonería, bonetería, fantasías. Ley N° 123: S.R.E.	603190/ 603050	EE/ 50	EE/ 50	200 SA	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T			
		Óptica, fotografía. Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como actividad independiente. Ley N° 123: S.R.E.	603100	EE/ 50	EE/ 50	EE/ 200	200 SA	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T			
		Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes – Artículos de plástico y de embalaje – Artículos publicitarios (dos máquinas fotocopiadoras como actividad complementaria). Ley N° 123: S.R.E.	603050/ 603207/10/11 603410	EE/ 50	EE/ 50	EE/ 200 SA	200	200	1500	1500	P	P	500	500	1500	150	T			
		Perfumería, artículos de limpieza y tocador. Ley N° 123: S.R.E.	603220/21	EE/ 50	EE/ 50	EE/ 200	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): COMERCIAL MINORISTA Se considera uso comercial minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		Productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio), (se opere o no por sistema de venta autoservicio) – Tabaco, productos de tabaquería y cigarrería. Ley N° 123: S.R.E.	600000/ 600010/ 600011/ 600020/ 600030/ 601000/ 601005/ 601010/ 601020/ 601030/ 601120/ 601050/ 603060	C	C	EE/ 200	200	200	200	500	500	500	200	200	200	200	T			
		Quiosco (con las limitaciones de superficie del Código de Habilitaciones). Ley N° 123: S.R.E.	603502	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T			
		Rodados, bicicletas, motocicletas. Se admite, salvo en los Distritos R1, como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como actividad independiente. Ley N° 123: S.R.E.	603140/50	EE/ 50	EE/ 50	–	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T			
		Santería, artículos de culto y rituales. Ley N° 123: S.R.E.	603230	EE/ 50	EE/ 50	EE/ 200 SA	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T			
		Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería. Ley N°	603280	EE/ 50	EE/ 50	EE/ 200	200	500	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): COMERCIAL MINORISTA Se considera uso comercial minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		123: S.R.E.				SA														
		Textiles, pieles, cueros, artículos personales, del hogar y afines. Regalos. Ley N° 123: S.R.E.	603070/72 603050/ 603240/ 603310	EE/ 50	EE 50	EE/ SA	500	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T			
		Venta de artículos para animales domésticos – Venta de fármacos veterinarios. Ley N° 123: S.R.E.	603292	EE/ 50	EE/ 50	–	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T			
		Vidrios y espejos. Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como actividad independiente. Ley N° 123: S.R.E.	603260	EE/ 50	EE/ 50	EE/ 200 SA	200	200	1500	1000	P	P	500	1500	1500	500	T			
B	LOCAL COMERCIAL c/exigencia de estacionamiento y/o carga y descarga																			
		Almacenes navales – Ferretería industrial – Maquinarias, Herramientas, Motores industriales y agrícolas. En el distrito CI sólo para el rubro "Maquinarias, herramientas, motores industriales y agrícolas", se admite la exposición y venta sin depósito (exhibición de muestras por sistema de envíos, sin expedición en el lugar). Ley N° 123: S.R.E. salvo en los Distritos R2bIII, C3 y E3 donde está s/C.	603020/ 506031/60	–	–	–	–	–	2500	1500	1500	750	2500	P	2500	P	T			V

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): COMERCIAL MINORISTA Se considera uso comercial minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		Artículos y aparatos para equipamientos comerciales y de servicio – Artículos y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico. Ley N° 123: S.R.E.	603420/ 603480	–	–	–	–	–	1500	500	500	1500	500	P	1500	P	T			IIIa
		Automotores, repuestos y accesorios, embarcaciones, aviones y motos (la venta de automotores, repuestos y accesorios podrá contar con un taller de reparación de automóviles, como actividad complementaria, sin exceder una superficie cubierta de 50m^2). Ley N° 123: S.R.E.	603300/05 603050	–	–	–	1500 SA	1500 SA	2500	1500	P	P	2500	P	2500	P	T			IIIb
		Autoservicio de productos alimenticios. Autoservicio de productos no alimenticios. Ley N° 18.425, B.O. 07/11/1969, Vol. IV – AD 722.1. En R2a y R2b, la superficie a determinar por el Consejo no podrá superar la referencia 1200b). Ley N° 123: S.R.E. salvo en los Distritos R2a y R2bIII donde está s/C.	601080/ 603270	–	–	–	C	C	1200 b	1200 b	1200 b	1200 b	1200 b	1200 b	1200 b	1200 b	T		40	VIII
		Casa de Remate. Ley N° 123: S.R.E.	603052/50	–	–	–	–	–	2500	2500	2500	1500	2500	P	2500	P	T			IIIa
		Elementos contra incendios – Matafuegos – Artículos para seguridad industrial. Ley N° 123: S.R.E.	603380	–	–	–	–	–	1500	500	500	750	1500	1500	1500	P	T			IIIa
		Materiales de Construcción Clase II (Sin materiales a granel). Ley N° 123: S.R.E.	603050/ 603183	–	–	–	500 SA	–	1500	–	1500	1500	500	P	1500	P	T	UC DI	3	I

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): COMERCIAL MINORISTA Se considera uso comercial minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		Materiales de Construcción Clase III (sin exclusiones). Ley N° 123: C.R.E.	603050/ 603186	–	–	–	–	–	500	–	–	500	–	P	500	P	T	UC DI	3	IIIb
		Muebles en general, Productos de madera y mimbre. Metálicos; Colchones y afines. Ley N° 123: S.R.E.	603200	–	–	–	–	–	P	1500	2500	1500	P	P	P	–	T			IIIa
		Toldos y accesorios. Ley N° 123: S.R.E.	603074/50	–	–	–	–	–	500	500	1500	500	–	P	500	P	T			V
		Papeles pintados, alfombras, artículos de decoración. Ley N° 123: S.R.E.	603014	EE/ 50	EE/ 50	EE/ SA	200	200	500	1000	P	P	500	500	1000	P	T			V
C	LOCAL COMERCIAL DE AFLUENCIA MASIVA																			
		Centro de compras. Ley N° 18.425, B.O., 07/11/1969, Vol. IV – AD 722.1). Ley N° 123: C.R.E.	603321	–	–	–	–	–	–	–	–	–	C	C	C	–	T	C		
		Galerías Comerciales. Ley N° 123: S.R.E.	603320	–	–	–	250 0	–	2500	2500	2500	2500	–	–	2500	–	T			IIIa
		Mercado de puestos minoristas y feria internada. Ley N° 123: s/C.	601060	–	–	–	500 SA	–	1500	–	1500	1500	–	1500	1500	–	T			IIIb
		Paseo de compras/ Grandes tiendas. Ley N° 123: s/C.	603271	–	–	–	250 0 SA	–	–	L 12000	L 12000	L 5000	–	–	–	–	80		11	V
		Supermercado. Ley N° 18.425, B.O., 07/11/1969, Vol. IV – AD 722.1. Ley N° 123: S.R.E. en tanto cumpla Acuerdo 545–Capu–2001, Normas para residuos del Código de la Edificación y cuente con un Operador de Residuos si el salón	601070	–	–	–	150 0 SA	150 0 SA	1500 SA	–	1500	1500 SA	1500	1500	1500	1500	T	C	11	V

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): COMERCIAL MINORISTA Se considera uso comercial minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		de ventas es igual o mayor a 1000m^2																		
		Supermercado total. Ley N° 18.425, B.O., 07/11/1969, Vol. IV – AD 722.1. Ley N° 123: C.R.E.	601110	–	–	–	–	–	–	–	–	–	C	C	C	C	80		11	V
D	LOCAL DE PRODUCTOS ESPECIALES, MOLESTOS O PELIGROSOS																			
		Gas envasado. Ley N° 123: C.R.E.	603450	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	P	T	UC DI		I
		Gas envasado, distribución hasta 100 kg. Ley N° 123: S.R.E.	603460	–	–	–	–	–	P	–	–	–	–	P	P	P	T	UC DI		IIIa
		Leña y Carbón de leña. Ley N° 123: S.R.E.	600011/ 603501	–	–	–	–	–	500	–	–	–	500	1500	500	P	T			IIIa
		Lubricantes y aditivos para automotores (sin colocación). Ley N° 123: S.R.E.		–	–	–	–	–	200	200	200	200	200	200	200	500	T			IIIa
		Pinturería (hasta 200 lts. de inflamables de 1ra. categoría sin equivalentes y no más de 500 lts. de 2da. categoría). Ley N° 123: S.R.E.	603010	–	–	–	–	–	1500	500	1500	1500	500	1500	1500	P	T	UC DI		IIIa
		Reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales. Ley N° 123: s/C.	603440	–	–	–	–	–	500	500	500	500	P	P	500	–	T			IIIa
		Sustancias químicas, caucho y plásticos. Ley N° 123: s/C.	603250	–	–	–	–	–	1500	200	500	500	500	2500	1500	2500	T	UC DI		IIIa
		Venta de animales domésticos Ley N°	603291	–	–	–	–	–	1500	500	1500	500	–	2500	1500	2500	T			IIIa

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): COMERCIAL MINORISTA Se considera uso comercial minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		123: s/C.																		
		Vivero. Ley N° 123: S.R.E.	603430	–	–	–	–	–	–	–	–	1500	–	P	P	P	T			II

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): SERVICIOS TERCIARIOS Se considera usos de servicios terciarios a la comercialización de productos inmateriales y a las actividades vinculadas con el manejo y transmisión de información a las empresas o al público, independientemente del carácter público o privado de los prestadores				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
A	SERVICIOS PARA LA VIVIENDA Y SUS OCUPANTES																			
		Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria, etc. Ley N° 123: S.R.E.	604001/90	–	–	EE/ SA	500	500	P	P	P	P	P	P	P	P	T			
		Agencias de lotería, Prode, etc. Ley N° 123: S.R.E.	604270/72	EE/ 50	EE/ 50	–	500	500	P	P	P	P	P	P	P	P	T			
		Agencias de taxímetros, remises y/o autos de alquiler. Ver Ord. N° 47.561, B.M. N° 19.783, Vol. IV – AD 700.2/79 y Ord. N° 49.219, B.M. 20.074 – AD 700.2/79 Caso particular Parque Patricios: será de aplicación lo dispuesto en la Ord. N° 46.464, B.M. N° 19.489. Ley N° 123: S.R.E.	604009/11	–	–	–	50	50	200	200	200	200	200	P	200	P	T		37	

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): SERVICIOS TERCIARIOS Se considera usos de servicios terciarios a la comercialización de productos inmateriales y a las actividades vinculadas con el manejo y transmisión de información a las empresas o al público, independientemente del carácter público o privado de los prestadores				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		Alimentación en general, restaurant, cantina, pizzería, grill. Con servicio de envío a domicilio debe cumplir referencia 38 para estacionamiento. Ley N° 123: S.R.E. La actividad complementaria de música y canto, sólo podrá autorizarse en los distritos R2b III, C1, C2, C3, E2 y E3. Ley N° 123: s/C.	602000/10/40/50/60	C	C	–	750	750	P	P	P	P	P	P	P	EE	T		26 38	
		Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos, heladería, etc. Ley N° 123: S.R.E. La actividad complementaria de música y canto, sólo podrá autorizarse en los distritos R2b III, C1, C2, C3, E2 y E3. Ley N° 123: s/C.	602020/21/30/70	C	C	–	C	750	P	P	P	P	P	P	P	EE	T		26	
		Alquiler de videocasete. Ley N° 123: S.R.E.	604004	EE/ 50	EE/ 50	EE/ 50 SA	200	200	P	P	P	P	P	P	P	P	T			
		Banco, Oficinas crediticias, financieras y cooperativas (para sup. > 500 m^2, corresponde la referencia de carga y descarga). Ley N° 123: S.R.E.	604030	EE/ 50	EE/ 50	EE/ 100 SA	SA	SA	P	P	P	P	P	P	P	P	T		29	Ia
		Copias, fotocopias, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico. Duplicación de audio y/o video	604040/50	EE/ 50	EE/ 50	EE/ 100 SA	200	200	P	P	P	P	P	P	P	P	T			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): SERVICIOS TERCIARIOS Se considera usos de servicios terciarios a la comercialización de productos inmateriales y a las actividades vinculadas con el manejo y transmisión de información a las empresas o al público, independientemente del carácter público o privado de los prestadores				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		(excepto imprentas). Ley N° 123: S.R.E.																		
		Estudios profesionales. Ley N° 123: S.R.E.	604182	50	50	EE/ 200 SA	200	200	P	P	P	P	P	P	P	P	T		31	
		Estudios profesionales (anexo a vivienda). Ley N° 123: S.R.E.	604100	50	50	50	200	200	P	P	P	P	P	P	P	PP UV	T			
		Empresa de servicio de seguridad. Empresas de Publicidad. Ley N° 123: S.R.E. en tanto no cuenten con depósito de armas, ni con depósito de municiones ni con polígono de tiro.	604070/ 700390	EE/ 50	EE/ 50	–	200	200	P	P	P	P	P	P	P	EE	T		30	
		Garage. Ver Art. 5.3.3 y 5.3.4. Ley N° 123: S.R.E.	604070	EE	EE	–	P	P	P	C	P	P	P	P	P	EE	T			
		Lavandería mecánica por sistema de autoservicio. Ley N° 123: S.R.E. en tanto presenten Manifiesto de ruidos s/Ord. N° 40.497.	604260	EE/ 50	EE/ 50	–	200	200	P	P	P	P	P	P	P	EE	T			
		Locutorio. Ley N° 123: S.R.E.		EE/ 50	EE/ 50	–	200	200	P	P	P	P	P	P	P	P	T			
		Personales directos en general (peluquería, salón de belleza, etc.). Ley N° 123: S.R.E.	604110/20/25/ 604310	EE/ 50	EE/ 50	EE/ 100 SA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	EE	T			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): SERVICIOS TERCIARIOS Se considera usos de servicios terciarios a la comercialización de productos inmateriales y a las actividades vinculadas con el manejo y transmisión de información a las empresas o al público, independientemente del carácter público o privado de los prestadores				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		Playa de estacionamiento. Ver Ord. N° 33.373, B.M. N° 15.464, Vol. IV – AD 790.3 y su modificatoria Ord. N° 34.647, B.M. N° 15.928, Vol. IV – AD 790.4. Ley N° 123: S.R.E. Ver Ord. N° 35.387, B.M. N° 16.171, Vol. IV – AD 790.5.	604080	–	–	–	P	C	P	C	C	P	P	P	P	EE	T			
		Receptoría de ropa para limpiar. Ley N° 123: S.R.E.	604130	EE/ 50	EE/ 50	EE/ SA 50	200	200	P	P	P	P	P	P	P	EE	T			
B	SERVICIOS OCASIONALES, PARA EMPRESAS O INDUSTRIAS																			
		Actividades TIC (Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, Ley N° 2.972). Ley N° 123: S.R.E., salvo en el Distrito R2a donde es s/C y para el rubro producción de hardware (Ley N° 2.216). Admitido en todos los distritos del ADP1–SaDT.	A definir	–	–	–	500 SA	–	P	P	P	P	P	1500	P	PM AP	T		39	
		Agencias de información y noticias. Ley N° 123: S.R.E.	604006	–	–	–	–	–	–	P	P	–	–	–	–	–	T			
		Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicio de lunch sin depósito. Ley N° 123: S.R.E.	604150	–	–	–	200	–	200	200	200	200	200	200	200	–	T		31	

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): SERVICIOS TERCIARIOS Se considera usos de servicios terciarios a la comercialización de productos inmateriales y a las actividades vinculadas con el manejo y transmisión de información a las empresas o al público, independientemente del carácter público o privado de los prestadores				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		Alquiler de artículos, elementos accesorios y muebles para prestación de servicio de lunch con depósito (excepto productos perecederos). Ley N° 123: S.R.E.	604150	–	–	–	–	–	750	–	500	500	750	P	750	P	T		9	IIIb
		Alquiler de películas. Ley N° 123: S.R.E.	604002	–	–	–	–	–	–	P	P	P	–	–	–	–	T			
		Banco Casa Central. Ley N° 123: S.R.E.	604020	–	–	–	–	–	–	P	P	–	–	–	–	–	T		1	IIIb
		Báscula Pública. Ley N° 123: S.R.E.	604032	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	P	–	P	T		12	
		Bolsa de valores y de Comercio. Ley N° 123: S.R.E.	604280	–	–	–	–	–	–	PEC	PEC	–	–	–	–	–	T			
		Casa de cambio – Agencia de Seguros. Ley N° 123: S.R.E.	604008	–	–	EE/ 100 SA	150	–	P	P	P	P	–	–	PB	P	T			
		Corporaciones, Cámaras y Asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público. Ley N° 123: S.R.E.	800040/800130/ 800220 800560	–	–	EE/ 500 SA	–	–	P	P	P	P	500	P	P	–	T		1	
		Editorial sin depósito ni imprenta. Ley N° 123: S.R.E.	604210	–	–	–	–	–	P	P	P	P	P	1500	P	1500	T		31	
		Estudio de grabación de sonido. Ley N° 123: S.R.E.	800290	–	–	–	–	–	2500	500	500	500	1500	P	P	P	T			
		Estudio de radio y/o televisión. Ley N°	800250/260/2	–	–	–	–	–	P	1500	1500	1500	1500	P	P	P	T	C	34	VII

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): SERVICIOS TERCIARIOS Se considera usos de servicios terciarios a la comercialización de productos inmateriales y a las actividades vinculadas con el manejo y transmisión de información a las empresas o al público, independientemente del carácter público o privado de los prestadores				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		123: Sin antena de emisión S.R.E. Con antena de emisión: s/C.	40																	
		Guardería náutica. Ley N° 123: S.R.E.	604071	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	P	T			
		Laboratorio de análisis industriales. Ley N° 123: S.R.E.	700405	–	–	–	–	–	500	–	–	–	–	P	500	P	80	UC DI	1	I
		Laboratorio de análisis no industriales. Ley N° 123: S.R.E.	700410	–	–	–	–	–	2500	1500	1500	1500	P	P	2500	P	T		1	I
		Mensajería en motocicleta y bicicleta. Ley N° 123: S.R.E.		–	–	–	–	–	–	500	500	500	–	–	–	–	T		38	
		Oficina comercial – Oficina consultora. Ley N° 123: S.R.E. salvo en el Distrito R2a donde es s/C.	604010/ 604184	–	–	–	500 SA	–	P	P	P	P	P	1500	P	PM AP	T		31	
		Procesamiento de datos y tabulación – Centro de Cómputos. Ley N° 123: S.R.E.	604190	–	–	–	–	–	P	P	P	P	P	P	P	P	T			I
C	SERVICIOS QUE PUEDEN OCASIONAR MOLESTIAS O SER PELIGROSOS																			
		Albergue transitorio. Ver Ord. N° 35.561, B.M. 16.220, Vol. IV – AD 782.1 y Vol. III – AD 630.121 y Ley N° 2.838, B.O. N° 3.020, Publ. 23/09/2008. Ley N° 123: s/C.	700150	–	–	–	–	–	–	C	C	–	–	–	C	–	T	C LCH	28a	I

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): SERVICIOS TERCIARIOS Se considera usos de servicios terciarios a la comercialización de productos inmateriales y a las actividades vinculadas con el manejo y transmisión de información a las empresas o al público, independientemente del carácter público o privado de los prestadores				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		Escuela para pequeños animales (como actividad única en la parcela o complementaria del rubro consultorio veterinario y/o pensionado para pequeños animales, en parcelas mayores de 500m^2 y máxima de 1.000m^2). Ley N° 123: S.R.E.	604251	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	500	–	500	80		9	
		Estación de radio y/o televisión, Telefonía móvil celular, Campo de antenas y Equipos de transmisión. Ley N° 123: s/C.	800270/280	–	–	–	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		34	VII

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

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): SERVICIOS TERCIARIOS Se considera usos de servicios terciarios a la comercialización de productos inmateriales y a las actividades vinculadas con el manejo y transmisión de información a las empresas o al público, independientemente del carácter público o privado de los prestadores				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		aditivos envasados, así como el taller de reparación de automóviles (excluido chapa – pintura y rectificación de motores), que integre la unidad de uso. En dicho establecimiento, se admitirá la venta minorista por sistema de autoservicio de bebidas y productos alimenticios envasados, de limpieza y tocador, quiosco, además de servicios de bar – café, hielo, carbón, leña, estafeta postal y cajeros automáticos de entidades bancarias. La superficie cubierta total para el desarrollo de las actividades complementarias y admitidas, excluido el Taller de reparación de automóviles, no podrá superar el 20% de la superficie de la parcela, ni una superficie máxima de 120m^2, siempre conformando un único local de venta. El Taller cuya superficie no podrá exceder los 50m^2 podrá ser localizado en forma independiente en cualquier sitio del predio. Ley N° 123: C.R.E. (el local de venta minorista admitido se considera S.R.E.).																		
		Fúnebre, oficina sin depósito. Se admite la exposición de féretros no visualizables desde la vía pública. Ley N° 123: S.R.E.	700240	–	–	–	150	150	P SA	P	P	P	P	P	P	P	T			

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

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTOS Se considera uso de equipamiento aquel que sirve de apoyo a las demás actividades que realizan los vecinos y las empresas en el territorio de la Ciudad COMERCIO MAYORISTA y DEPÓSITOS Se considera comercio mayorista al que sirve para proporcionar mercaderías a las empresas, industrias y comercios minoristas, mediante ventas al por mayor o mediante entregas a granel				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
I	LOCALES DE EXPOSICIÓN Y VENTA, SIN DEPÓSITO		610000 a 613480	–	–	–	–	–	1500	500	500	500	2500	P	1500	P	T			IIIa
II	LOCALES CON DEPÓSITO MENOR 60%:																			
		Productos perecederos. Ver Ord. N° 22.817, B.M. N° 13.130 – Vol. I – AD 150.1/7 y Ord. N° 26.795, B.M. N° 14.328, Vol. I – AD 150.8/10 (Mercado Central) y Decreto Nacional N° 2.284/91, B.O., 01/11/1991, Vol. IV – AD 720.5 (Art. 70). Ley N° 123: s/C.		–	–	–	–	–	500	–	500	500	1500	P	750	P	T		10	IIIa
		Productos no perecederos. Ley N° 123: s/C.	631000 a 633500	–	–	–	–	–	500	–	200	200	1500	1500	500	1500	T			IIIa
		Autoservicio de productos no alimenticios y/o alimenticios envasados. Ver Ord. N° 22.817, B.M. N° 13.130, Vol. I – AD 150.1/7 y Ord. N° 26.795, B.M. N° 14.328, Vol. I – AD 150.8/10 (Mercado Central) y Decreto Nacional N° 2.284/1991, B.O. 01/11/1991, Vol. IV – AD 720.5 (Art. 70). Ley N° 123: s/C.		–	–	–	–	–	500	–	200	200	200	500	500	200	T		34	IIIa

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTOS Se considera uso de equipamiento aquel que sirve de apoyo a las demás actividades que realizan los vecinos y las empresas en el territorio de la Ciudad COMERCIO MAYORISTA y DEPÓSITOS Se considera comercio mayorista al que sirve para proporcionar mercaderías a las empresas, industrias y comercios minoristas, mediante ventas al por mayor o mediante entregas a granel				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
III	LOCALES C/ DEPÓSITO MAYOR 60%; DEPÓSITOS Caso particular Parque Patricios: será de aplicación lo dispuesto en la Ord. N° 46.464, B.M. N° 19.489 – AD 610.21.		550000 a 560310 626000 a 626880																	
		Productos perecederos. Ver Ord. N° 22.817, B.M. N° 13.130, Vol. I – AD 150.1/7 y Ord. N° 26.795, B.M. N° 14.328, Vol. I – AD 150.8/10 (Mercado Central) y Decreto Nacional N° 2.284/1991, B.O. 01/11/1991, Vol. IV – AD 720.5 (Art. 70). Ley N° 123: s/C.		–	–	–	–	–	SC PC	–	SC PC	SC PC	SC PC	SC PC	SC PC	SC PC	80			IIIb
		Productos no perecederos. Ley N° 123: s/C.		–	–	–	–	–	SC PC	–	SC PC	SC PC	SC PC	SC PC	SC PC	SC PC	80	UC DI		IIIb
IV	CENTROS DE DISTRIBUCIÓN Y LOGÍSTICA Caso particular Parque Patricios: será de aplicación lo dispuesto en la Ord. N° 46.464, B.M. N° 19.489 – AD 610.21.																			
		Centros primarios. Depósito de mercadería en tránsito. Ley N° 123: s/C.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	P	C	P	80	DM		
		Centros secundarios. Ley N° 123: s/C.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	P	C	P	80	DM		
V		Clasificación y Selección de materiales recuperables, reutilizables y reciclables. (Las superficies indicadas son cubiertas máximas).		–	–	–	–	–	500	–	–	1000	1000	5000	1500	15000				

SERVICIOS PÚBLICOS Se consideran usos de servicio público a todos los locales principales o complementarios para la prestación directa o indirecta de los mismos o para la atención de los usuarios				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
A	DE ESCALA BARRIAL																			
		Cuartel de Bomberos. Ley N° 123: S.R.E.		–	–	–	P	P	P	–	P	P	P	P	P	P	T	C		
		Estafeta Postal. Ley N° 123: S.R.E.	604290	–	–	–	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T			
		Policía (Comisaría). Ver Ord. N° 34.438, B.M. N° 15.856. Ley N° 123: S.R.E.		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T		17	
B	DE ESCALA SECTORIAL O URBANA																			
		Correo Central y/o Telégrafo. Ley N° 123: S.R.E.		–	–	–	–	–	–	C	–	–	–	P	–	–	T		34	IIIa
		Oficinas públicas con acceso de público. Ley N° 123: S.R.E.		–	–	–	–	–	–	P	P	1500	–	–	–	–	T		1	
		Oficinas descentralizadas. (Registro Civil, AFIP, Empresas de servicios públicos, C.G.P. o futuras comunas y sus dependencias), (en el caso de coexistir en la misma parcela con los rubros previstos en el agrupamiento "Residencia" deberá contar con entrada independiente). Ley N° 123: S.R.E.		C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	P	P	T		1	IIIa
		Oficinas públicas sin acceso de público. Ley N° 123: S.R.E.		–	–	–	–	–	P	P	P	P	P	P	P	–	T		1	

SERVICIOS PÚBLICOS Se consideran usos de servicio público a todos los locales principales o complementarios para la prestación directa o indirecta de los mismos o para la atención de los usuarios				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
C	GRANDES SUPERFICIES																			
		Penitenciaría, Reformatorio. Ley N° 123: C.R.E.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		
		Policía (Departamento Central). Ley N° 123: C.R.E.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO C) ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
I	NIVEL BÁSICO																			
		Consultorio veterinario. Ley N° 123: S.R.E.	700340	EE/ 50	EE/ 50	–	150	150	P	–	P	P	–	PPM	P	PP UV	T			
		Consultorio profesional (anexo a vivienda). Ley N° 123: S.R.E.	700350	50	50	50	100	100	100	150	150	100	100	PPM 100	100	PP UV	T			
II	NIVEL CENTRO LOCAL EQUIPAMIENTO LOCAL																			
		Casa de Cuidados Paliativos. Ley N° 123: S.R.E. Esta actividad se encuentra permitida en el Distrito I2. Ver Ley N° 2.847. B.O. 3.066, y su Anexo.		C	C	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	–				

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO C) ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		Consultorio profesional. Ley N° 123: S.R.E.	700340				200	200	P	P	P	P	–	–	P	–	T		31	
		Centro de salud mental (ambulatorio) – Servicio médico de urgencia de salud mental – Hospital de día – Centro de día Definidos según Resolución (MSyAS) N° 1.121/1986 – Ministerio de Salud y Acción Social – Secretaría de Salud. Ley N° 123: S.R.E.		–	–	–	200	200	P	500	500	500	–	P	P	P	T		20	
		Centro de Salud Mental de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires. Ley N° 123: S.R.E.		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T		20	
		Taller protegido (sin internación). Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1121/1986 – Ministerio de Salud y Acción Social – Secretaría de Salud. Ley N° 123: S.R.E.		–	–	–	P	P	P	–	P	P	P	P	P	P	T		20	I
		Hostal de salud mental – Comunidad Terapéutica. Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1.121/1986 – Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud. Ley N° 123: S.R.E.		–	–	–	500	500	P	–	–	P	–	–	P	–	T		20	
		Clínica de Salud Mental, Sanatorio de Salud Mental – Establecimientos de internación para tratamiento de: corto plazo – mediano y largo plazo. Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1.121/1986, Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud. Ley N° 123: s/C.	700210	–	–	–	C	–	P	–	P	P	–	P	P	–	T		23a	IIIb

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO C) ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		Centro de atención primaria de salud de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T		20	IIIb
		Centro médico u odontológico – Servicio médico u odontológico de urgencia – Institutos sin internación. Definidos según Resolución SEC N° 2.385/1980, Resolución M. N° 423/87, Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud. Ley N° 123: s/C.	700190/700195/ 700465	–	–	EE/ PEC SA	500	200 SA	P	P	P	P	–	P	P	500	T		20	IIIb
		Clínica, Sanatorio, Maternidad – Instituto con internación (en Distrito R2a, en parcelas mayores de 1500m^2). Definidos según Resolución SEC N° 2.385/1980 y Resolución M. N° 423/1987, Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud. Ver Ord. N° 34.673, B.M. N° 15.938 – AD 622.9. Ley N° 123: s/C.	700200/700460	–	–	–	AM P 12	–	AMP 12	–	AMP 12	AMP 12	–	–	AMP 12	–	T		23a	IIIb
		Hogar geronto psiquiátrico – Hogar para gerontes, enfermos crónicos y discapacitados físicos. Ver Ord. N° 35.331, B.M. N° 16.161 – Vol. IV – AD 700.44 y sus modificatorias.		–	–	–	P	P	P	–	P	P	–	–	P	–	T	LCH	20	I
		Instituto o centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social). Ley N° 123: s/C.	700310/700450	–	–	–	200	200	P	P	P	P	P	P	P	–	T		17	
		Centro y Clínica veterinaria, con	700220/30/35	–	–	–	500	500	500	–	500	500	500	500	P	P	T			I

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO C) ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		internación limitada al proceso pre y postoperatorio exclusivamente. Ley N° 123: s/C.																		
		Clínica veterinaria. Ley N° 123: s/C.	700220/30/35	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	P		P	T		21	I
		Laboratorio de análisis clínicos y/o radiológicos y/o de estudios especiales Cuando en el distrito R2 coexista con el uso residencial, se podrá localizar únicamente en planta baja. Ley N° 123: s/C.	700400	–	–	–	200	200	2500	1500	1500	1500	P	P	2500	–	T		1	
		Laboratorio de prótesis dentales. Ley N° 23.752 publicada 13/10/1989, Decreto N° 800/1995, Ministerio de Salud y Acción Social. Ley N° 123: S.R.E.		–	–	–	50	50	150	200	200	500	EE/ 200	PPM 200	500	200	T			
		Servicios de traslados sanitarios, atención domiciliaria y emergencias. Definidos según Resolución SEC N° 2.385/1980 – Resolución M. N° 423/87, Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud. Ley N° 123: S.R.E.		–	–	–	–	–	C	–	–	C	–	–	C	–	T		30	
		Vacunatorio. Ley N° 123: S.R.E.		50	50	50	100	100	100	100	100	100	100	PPM 100	100	100	T			
III	NIVEL CENTRO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO GENERAL																			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO C) ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		Hospital de día – Centro de día (enfermos crónicos) Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1.121/1986, Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud. Ley N° 123: s/C.	700216/700217	–	–	–	500	–	P	–	500	500	–	P	P	–	T		20	I
IV	NIVEL URBANO REGIONAL EQUIPAMIENTO ESPECIAL																			
		Hospital Definidos según Resolución SEC N° 2385/1980 y Resolución M. N° 423/1987, Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud. Ley N° 123: C.R.E.	700215	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		
		Hospital para enfermos mentales crónicos. Ley N° 123: s/C.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		
		Colonia de salud mental. Ley N° 123: NPC		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		NPC		

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO D) ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
I	DE ESCALA BARRIAL																			
	Nivel Inicial	Jardín maternal–Escuela Infantil – PRIVADO. Ley N° 123: S.R.E.	700010	C	C	C	P	P	500	500	500	500	P	P	500	P	T			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO D) ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		Jardín de Infantes – PRIVADO. Ver Ord. N° 35.954, B.M. 16.336 – Vol. III – AD 623.6. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/1973. Ley N° 123: S.R.E.	700015	C	C	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C	T			
		Jardín Maternal – Escuela Infantil – Jardín de Infantes – OFICIAL. Ver Ord. N° 35.954, B.M. 16.336– Vol. III – AD 623.6. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/1973. Ley N° 123: S.R.E.	700010/15	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T			
	Nivel Primario	Escuela Primaria – PRIVADO. Ver Ord. N° 35.954, B.M. 16.336, Vol. III – AD 623.6. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/1973. Ley N° 123: S.R.E.	700040	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	P	C	T			
		Escuela Primaria – OFICIAL. Ver Ord. N° 35.954, B.M. 16.336, Vol. III – AD 623.6. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 de 10/10/1973. Ley N° 123: S.R.E.	700040	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO D) ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
II	DE ESCALA URBANA																			
		Escuela de Educación Especial (para niños con necesidades especiales). Con o sin formación laboral – OFICIAL. Ley N° 123: S.R.E.	700025/30	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T			
		Escuela de Educación Especial (para niños con necesidades especiales). Con o sin formación laboral – PRIVADA. Ver Ord. N° 35.954, B.M. 16.336, Vol. III – AD 623.6. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/1973. Ley N° 123: S.R.E.	700025/30	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	C	T			
	Nivel Medio	Escuela de Educación Media. Ver Ord. N° 35.954, B.M. 16.336, Vol. III – AD 623.6. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/1973. Ley N° 123: S.R.E.	700050	–	–	–	C	C	P	P	P	P	–	P	P	–	T			
		Escuela, Colegio, con internado. Ver Ord. N° 35.954, B.M. 16.336, Vol. III – AD 623.6. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/1973. Ley N° 123: S.R.E.	700030	–	–	–	C	C	C	–	–	P	–	–	C	–	T			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO D) ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
	Nivel Terciario o Superior	Instituto de investigación con laboratorio. Ley N° 123: s/C.	700090	–	–	–	–	–	C	–	C	–	C	P	C	C	T		17	
		Instituto de investigación sin laboratorio. Ley N° 123: S.R.E.	700080	–	–	–	–	–	P	P	P	P	P	P	P	P	T		17	
		Institutos Técnicos, Academias – Enseñanza especializada. Ley N° 123: S.R.E.	700070	–	–	EE/SA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T		14	
		Universitaria y Superior no Universitaria. Ley N° 123: S.R.E. (con Laboratorio: s/C). Admitido en todos los Distritos ADP1 – SaDT	700060	–	–	–	C	–	P	P	P	P	–	P	P	–	T		34 (39 en ADP1 – SaDT)	
III	DE ESCALA METROPOLITANA																			
		Campus Universitario. Ley N° 123: C.R.E.	700061	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO E) CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
I	LOCALES DE REPRESENTACIÓN O EXHIBICIÓN																			
		Centro de Exposiciones, Centro de Eventos (Exposición masiva). Ley N° 123: C.R.E.	800570	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	C	–	C	40		34	VII

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO E) CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		Cine, Cine – Teatro, Teatro, Auditorio. En las calles peatonales, la sumatoria de la capacidad máxima de todos los locales por cuadra, comprendiendo las dos aceras, será equivalente de computar un espectador por cada 5mm de ancho de calle. En avenidas y calles con circulación vehicular, la citada sumatoria será equivalente de computar un espectador por cada 3mm de ancho de acera. Ley N° 123: S.R.E.	800150/160	–	–	–	–	–	2500	P	P	P	–	P	2500	–	T		2a	
		Galería de arte. Ley N° 123: S.R.E.	604220	200	200	200	500	500	500	1500	1500	1500	–	–	500	–	T			
		Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias. Ley N° 123: S.R.E.	800390	–	–	–	C	C	C	C	C	C	–	C	C	–	T		34	
		Museo Clase II, condicionado por el inmueble. Ley N° 123: S.R.E.	800391	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T	C	34	
		Salón de exposiciones – Salón de conferencias – Audiovisuales. Ley N° 123: S.R.E.	800470/480/ 800980	–	–	–	–	–	2500	2500	2500	1500	–	P	2500	P	T		12	II
		Teatro Independiente. Ley N° 123: S.R.E. Ver Parágrafo 5.5.1.4 y Cláusula transitoria de Ley N° 3.487.		–	–	.	500	500	P	P	P	P	P	P	P	P			_	_

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO E) CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
II	LOCALES DE LECTURA																			
		Biblioteca local. Ley N° 123: S.R.E.	600060	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T		4	
III	LOCALES DEPORTIVOS																			
		Cancha de tenis, Frontón con raqueta, Paddle, Squash y Práctica de golf. Ver Res. C.P.U. A–46/1982, BM N° 16.885. Las canchas cubiertas o descubiertas no podrán ocupar el centro libre de manzana. Ley N° 123: S.R.E. salvo en los distritos R2a, R2b, C1 y C2 donde será s/C.	800106/108/ 112/122	–	–	–	C	C	P	C	C	P	P	P	P	–	T		36	
		Club deportivo con instalaciones al aire libre – Canchas de golf – Fútbol 5 – Minifútbol. Ley N° 123: S.R.E. salvo en los distritos R2a, R2b, C2 y C3 donde será s/C.	800190/210 800102/121	–	–	–	C	C	P	–	C	C	–	P	P	P	T		34	
		Club social, cultural y deportivo (instalaciones cubiertas). Ley N° 123: S.R.E. salvo en los distritos R1a y R1b, donde será s/C.	800180/200 800103	C	C	–	1500	500	P	2500	2500	2500	2500	P	P	–	T		1	
		Gimnasio. Ley N° 123: S.R.E.	700320	–	–	EE/ 200 SA	500	–	P	2500	2500	2500	2500	P	P	–	T		17	
		Natatorio. Ley N° 123: S.R.E. Ver Ley	800305/420	–	–	–	500	–	P	2500	2500	2500	–	P	P	–	T		17	

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO E) CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		N° 3.364.																		
		Tiro, polígono. Ley N° 123: C.R.E.	800550	–	–	–	–	–	–	C	C	C	–	–	–	–	T	C		
IV	LOCALES DE FIESTA																			
		Casa de fiestas infantiles. Ley N° 123: S.R.E.	800010/11	–	–	–	200	200	500	200	500	500	–	–	500	–	T			
V	LOCALES DE DIVERSIÓN																			
		Casa de fiestas privadas. Ver Ord. N° 43.882, B.M. N° 18.694, Vol. IV – AD 762.2. Ver DNU Nº 2/2010, ratif. por Res. Nº 652/LCABA/2010. Ley N° 123: s/C.	800140/800380	–	–	–	–	–	C	P	P	C	–	P	C	–	T			
		Calesita. Ley N° 123: S.R.E.	800090	–	–	–	SA	SA	P	P	P	P	–	–	P	–	T			
		Club de música en vivo. Ver Parágrafo 5.5.1.4, DNU Nº 2/2010 y Art. 4º Ley Nº 3.841.		–	–	–	–	–	C	P	P	P	P	P	P	P				
		Feria infantil – Pista para rodados infantiles – Juegos mecánicos infantiles – Juegos psicomotrices infantiles. Ley N° 123: S.R.E.	800320/490	–	–	–	C	–	500	500	500	500	–	–	C	–	T			
		Peña. Ver DNU Nº 02/2010. Ley N° 123 s/C.		–	–	–	–	–	C	P	P	P	P	P	P	P				

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO E) CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		Sala o pista de patinaje y/o skate – Juegos de bolos. Ley N° 123: S.R.E.	800440/445	–	–	–	–	–	P	P	P	P	P	P	P	–	T		7	
		Sala de recreación. Ver Ord. N° 42.613, B.M. N° 18.193, Vol. IV – AD 764.9 y Decretos ampliatorios N° 2.791/88, B.M., N° 18.291 y N° 3.809/88, B.M. N° 18.301, Vol. IV – AD 764.10. Ley N° 123: S.R.E.	800465	–	–	–	–	–	P	P	P	P	P	P	P	–	T			
		Salón de baile. Ver D.N.U. N° 1 B.O. Nº 2126 y Decreto Nº 6/2005 B.O. Nº 2104 Y modif.-																		
		– Clase A. Ley N° 123: s/C.	800340	–	–	–	–	–	–	P	–	–	–	–	–		T			
		– Clase B. Ley N° 123: s/C.	800350	–	–	–	–	–	–	P	–	–	–	–	–	–	T			
		– Clase C:																		
		– I: hasta 1.000m² de superficie cubierta. Ley N° 123: s/C.	800360	–	–	–	–	–	–	P	C	C	–	C	–	–	T			
		– II: más de 1.000m².	800360	–	–	–	–	–	–	C	–	–	–	–	–	–		C		
		– III: complementario a actividad principal (20% de sup. total). Ley N° 123: s/C.	800370	–	–	–	–	–	C	P	P	C	–	C	C	–	T			
		Salón de juegos manuales y/o de mesa (excepto juegos de azar). Ley N° 123: S.R.E.		–	–	–	500	–	500	500	500	500	–	–	500	–	T			
		Salón de juegos (excepto juegos de azar). Ley N° 123: S.R.E.		–	–	–	–	–	P	500	500	750	–	–	P	–	T			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO E) CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		Salón milonga. Ley Nº 123: s/C en los distritos residenciales de baja densidad y S.R.E. en los restantes distritos, dando cumplimiento en todos los casos a la Ley N° 1.540. En los Distritos R2a y R2b de autorizarse su localización, la sup. máx. será de 500m² conforme texto Ley N° 2.323. Ver Parágrafo 5.5.1.4 y DNU Nº 02/2010.		–	–	–	C	C	P	P	P	P	P	P	P	–				
VI	LOCALES DE JUEGO																			
		Sala de apuestas hípicas. Ley N° 123: S.R.E.	800035	–	–	–	–	–	2500	P	P	2500	–	–	2500	–	T		2a	
		Sala de Loto, Bingo, Loto familiar o Loto de Salón. En los distritos C3 se permite el uso solamente en el Distrito C3I. En todos los casos, la parcela deberá tener un frente mínimo sobre la L.O. de 15m. En las parcelas de esquina el menor de los frentes deberá cumplir con esta condición. Ver Ord. Nº 46.477. Ley N° 123: s/C.		–	–	–	–	–	–	C	C	C	–	–	–	–	T		7	
VII	LOCALES DE ENSAYO																			
		Sala de ensayo para músicos, estudiantes y artistas en general. Ley N° 123: S.R.E. (Manifiesto de ruido)	800460	–	–	–	–	–	500	500	500	500	500	500	500	–	T	C		I

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO E) CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
VIII	GRANDES SUPERFICIES – EQUIPAMIENTOS ESPECIALES																			
		Auto – cine. Ley N° 123: C.R.E.	800050	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		
		Autódromo, Estadio, Hipódromo, Velódromo, Cartódromo. Ley N° 123: C.R.E.	800990/800230/ 801000/801010/ 800330	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		
		Biblioteca Central. Ley N° 123: C.R.E.	800059	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		
		Jardín Botánico, Zoológico, Acuario. Ley N° 123: C.R.E.	801020/030/ 040	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		
		Parque de diversiones. Ley N° 123: C.R.E.	600430	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		
		Planetario. Ley N° 123: C.R.E.	801050	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		
		Tiro (Club de). Ley N° 123: C.R.E.	800600	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		
		Campamento. Ley N° 123: C.R.E.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		
IX	LOCALES DE CULTO																			
		Templo. Ver Ord. N° 33.555, B.M. N° 15.530, Vol. III – AD 620.2. Ley N° 123: s/C.	801060	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		C		

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO E) CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
X	USOS TRANSITORIOS																			
		Circo rodante. Ley N° 123: s/C.	800170	–	–	–	–	–	C	–	–	–	C	C	C	–		C		

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

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO F) TRANSPORTES				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		Ley N° 123: C.R.E.																		
		Garage para camiones con servicio al transportista. Ley N° 123: s/C.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	C	–	C	T	UC DI		
		Garage para camiones y material rodante (público y privado). Volquetes. Mudanzas Caso particular Parque Patricios: será de aplicación lo dispuesto en la Ord. N° 46.464, B.M. N° 19.489. Ley N° 123: s/C.	605070	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	5000	–	P	T	UC DI		
		Garage para ómnibus y colectivos. Caso particular Parque Patricios: será de aplicación lo dispuesto en la Ord. N° 46.464, B.M. N° 19.489. Ley N° 123: s/C.	605080	–	–	–	–	–	C	–	–	C	C	5000	C	5000	T	UC DI		
		Guarda de vehículos de tracción a sangre. Caballerizas. Ley N° 123: s/C.	604170	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	P	–	–	T			
		Transporte de caudales. Ley N° 123: s/C.	605060	–	–	–	–	–	C	–	–	–	–	P	C	P	T		29	I
III	ESTACIÓN INTERMEDIA																			
		Estación intermedia de subterráneos. Ley N° 123: C.R.E.	605090	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				
		Estación intermedia de tren suburbano. Ley N° 123: C.R.E.	605100	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		C		
		Estación intermedia de ómnibus de		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	E4		

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO F) TRANSPORTES				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		larga distancia. Ley N° 123: C.R.E. Ver Ley N° 3.527, B.O. N° 3.500.																		
		Estación intermedia de ómnibus de media distancia. Ley N° 123: C.R.E. Ver Ley N° 3.527, B.O. N° 3.500.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	E4		
IV	ESTACIÓN TERMINAL																			
		Estación terminal de ferrocarril de larga distancia. Ley N° 123: C.R.E.	605101	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		
		Estación de transporte pre y post – aéreo	605040	–	–	–	–	–	C	C	C	C	–	C	C	–	T	C	34	VII
		Estación terminal de ómnibus y colectivos de media distancia. Ver Art. 40, Ord. N° 45.289, B.M.19.203. Ley N° 123: s/C.	605010	–	–	–	–	–	C	–	–	C	–	C	C	C	T		34	VII
		Estación terminal de subterráneo. Ley N° 123: C.R.E.	605091	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		C		
		Estación terminal de tren suburbano. Ley N° 123: C.R.E.	605102	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		C		
		Estación terminal para transporte público urbano automotor. Ver Art. 40, Ord. N° 45.289, B.M.19.203. Ley N° 123: s/C.	605020	–	–	–	–	–	C	–	–	–	–	C	C	P	T	C		
		Helipuerto. Ley N° 123: s/C.	605110	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		
		Terminal de ómnibus de larga distancia. Ley N° 123: C.R.E.	605030	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		
V	CENTRO DE TRANSFERENCIA																			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1a): EQUIPAMIENTO F) TRANSPORTES				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C y D
		Centro de transferencia de pasajeros. Ley N° 123: C.R.E.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		
		Plataforma de transferencia (carga). Caso particular Parque Patricios: será de aplicación lo dispuesto en la Ord. N° 46.464, B.M. N° 19.489. Ley N° 123: C.R.E.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	C	–	C	T	C		
		Terminal de carga por automotor. Caso particular Parque Patricios: será de aplicación lo dispuesto en la Ord. N° 46.464, B.M. N° 19.489. Ley N° 123: C.R.E.	605071	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	C	–	C	T	C		

5.2.1b) INDUSTRIA

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

CUADRO DE USOS N° 5.2.1b)			DISTRITOS													
ClaNAE	RUBRO	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	OBS
1511.1	Matanza de ganado bovino y procesamiento de su carne.	500000/30/120	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
1511.4	Matanza de ganado, excepto el bovino y procesamiento de su carne.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC

5.2.1b) INDUSTRIA

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

CUADRO DE USOS N° 5.2.1b)			DISTRITOS													
ClaNAE	RUBRO	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	OBS
1511.9	Matanza de animales a.c.p. y procesamiento de su carne; elaboración de subproductos cárnicos n.c.p.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
1520.1	Elaboración de leches y productos lácteos deshidratados.	500050	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
1520.2	Elaboración de quesos.	500050	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
1551.1	Destilación de alcohol etílico.	500380	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
1551.2	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas.	500381	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
1711.2	Lavado de lana.	500520		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
1820.0	Teñido de pieles.	501010		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
1911	Curtido y terminación de cueros.	501000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2021.0	Fabricación de hojas de madera para enchapado; fabricación de tableros contrachapados, tableros laminados, tableros de partículas y tableros y paneles n.c.p.	501120	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2101.0	Fabricación de pasta de madera, papel y cartón.	501280/90	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2310.0	Fabricación de productos de hornos de coque.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2320.0	Fabricación de productos de la refinación del petróleo.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2330.0	Elaboración de combustible nuclear.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC

5.2.1b) INDUSTRIA

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

CUADRO DE USOS N° 5.2.1b)			DISTRITOS													
ClaNAE	RUBRO	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	OBS
2411.1	Fabricación de gases comprimidos y licuados.	501380/690	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2411.2	Fabricación de curtientes naturales y sintéticos.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2411.8	Fabricación de materias químicas inorgánicas básicas n.c.p.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2411.9	Fabricación de materias químicas orgánicas básicas n.c.p.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2412.0	Fabricación de abonos y compuestos de nitrógeno.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2421.0	Fabricación de plaguicidas y otros productos químicos de uso agropecuario.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2424.1	Fabricación de jabones y preparados para pulir.	501520	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2610.1	Fabricación de envases de vidrio.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2610.2	Fabricación y elaboración de vidrio plano.	501830/40/41	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2692.0	Fabricación de productos de cerámica refractaria.	501890	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2694.1	Elaboración de cemento.	501900	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2694.2	Elaboración de cal y yeso.	501910/20/30	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2720.1	Elaboración de aluminio primario y semielaborados de aluminio.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2720.9	Producción de metales no ferrosos n.c.p. y sus		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC

5.2.1b) INDUSTRIA

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

CUADRO DE USOS N° 5.2.1b)			DISTRITOS													
ClaNAE	RUBRO	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	OBS
	semielaborados.															
2731.0	Fundición de hierro y acero.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2732.0	Fundición de metales no ferrosos.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
2927.0	Fabricación de armas y municiones.	502370	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
3530.0	Fabricación y reparación de aeronaves.	502660/70	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
3710.0	Reciclamiento de desperdicios y desechos metálicos.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	NPC
3720.0	Reciclamiento de desperdicios y desechos no metálicos.		–	–	–	–	–	500	–	–	–	1000	5000	1500	15000	

CUADRO DE USOS N° 5.2.1c)			DISTRITOS																
ClaNAE	RUBRO	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1b II	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	CYD
4519	Excavación y movimiento de tierra.	503256	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	L 20000	–	L 20000	80		31	IIIb
4521	Reparaciones y mantenimientos edificios y sus partes.	503257	–	–	–	–	–	500	–	–	SO 150	–	L 20000	750	L 20000	T+		31	
4525.2	Empresas de hormigón. Ver 2695.9.	503253	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	C	–	L 20000	80		31	IIIa
4533	Instaladores de plomería.	503250	–	–	–	–	–	750	–	–	SO 150	500	L 20000	1000	L 20000	T		31	IIIa

CUADRO DE USOS N° 5.2.1c)			DISTRITOS																
ClaNAE	RUBRO	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1b II	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	CYD
4533	Instaladores de calefactores – acondicionadores de aire.	503251	–	–	–	–	–	750	–	–	SO 150	500	L 20000	1000	L 20000	T		31	IIIa
4542	Colocadores de revestimientos.	503252	–	–	–	–	–	750	–	–	SO 150	500	L 20000	1000	L 20000	T		31	IIIa
4544	Empresas de pintura, decoración, yesería.	503254	–	–	–	–	–	750	–	–	SO 150	500	L 20000	1000	L 20000	T+		31	IIIa
74	SERVICIOS EMPRESARIALES N.C.P.																		
7422.0	Ensayos y análisis técnicos (según Ley N° 2.265).		–	–	–	–	C	C	–	–	C	P	P	P	P			34	VII
7493	Servicios de limpieza de edificios.																		
7493.0	Servicios de limpieza de edificios.																		
	Empresas de limpieza de edificios.	503011	–	–	–	–	–	750	150	150	150	150	P	750	P	T		31	IIIa
	Empresas de desinfección/desratización.	503012	–	–	–	–	–	1500	500	500	500	150	P	1500	P	T		31	IIIa
	Empresa de limpieza y desinfección de tanques de agua potable.		–	–	–	–	50	500	150	150	150	150	P	500	P	T		31	IIIa
0	SERVICIOS COMUNITARIOS, SOCIALES Y PERSONALES N.C.P																		
90	ELIMINACIÓN DE DESPERDICIOS Y AGUAS RESIDUALES, SANEAMIENTO Y SERVICIOS SIMILARES																		
900	Eliminación de desperdicios y aguas residuales, saneamiento y servicios similares.																		
9000	Eliminación de desperdicios y aguas residuales, saneamiento y servicios similares.																		

CUADRO DE USOS N° 5.2.1c)			DISTRITOS																
ClaNAE	RUBRO	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1b II	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	CYD
	Planta de tratamiento de residuos peligrosos. Según lo dispuesto en el Art. 30 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, se establece la obligatoriedad del Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental y su discusión en Audiencia Pública. Con informe favorable de los Organismos competentes, el Poder Ejecutivo remitirá a la Legislatura, el proyecto de Ley para su localización, como así también las características del uso a desarrollar.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		C		
9000.1	Recolección, reducción y eliminación de desperdicios.	502990	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		C		
E	ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA																		
40	ELECTRICIDAD, GAS, VAPOR Y AGUA CALIENTE																		
401	Generación, transporte y distribución de energía eléctrica.																		
4011	Generación de energía eléctrica.	502940	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		
4012	Transporte de energía eléctrica.																		
4012.0	Transporte de energía eléctrica.	502945	C	C	C	C	C	L 15000	C	C	L 20000	L 20000	L 20000	L 20000	L 20000	T			IIIa
	Talleres de reparación y mantenimiento (empresas de provisión de energía eléctrica).	502946	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	L 20000	–	L 20000	T			IIIa
402	Fabricación de gas y distribución de combustibles gaseosos por tuberías.																		
4020	Fabricación de gas y distribución de combustibles gaseosos por tuberías.																		

CUADRO DE USOS N° 5.2.1c)			DISTRITOS																
ClaNAE	RUBRO	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1b II	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	CYD
4020.0	Fabricación de gas y distribución de combustibles gaseosos por tuberías.	502950	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		NPC		
	Plantas fraccionamiento gases licuados.	502960	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	C		C		
403	Suministro de vapor y agua caliente.																		
4030	Suministro de vapor y agua caliente.																		
4030.0	Suministro de vapor y agua caliente.	502970	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	C		C		IIIa
41	CAPTACIÓN, DEPURACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA																		
410	CAPTACIÓN, DEPURACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA																		
4100	Captación, depuración y distribución de agua																		
4100.2	Captación, depuración y distribución de agua de fuentes superficiales.	502980	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		E4		
F	CONSTRUCCIÓN																		
45	Construcción.																		
	Oficinas.	503240	–	–	–	200 SA	–	1000	P	P	1500	1500	1500	1500	P	T		31	
	Depósitos de máquinas y útiles.	503241	–	–	–	–	–	1000	–	–	–	–	L 20000	1500	L 20000	80			IIIb
	Depósitos de máquinas viales.	503242	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	L 20000	–	L 20000	80			IIIb
	Depósito de materiales de construcción.	503243	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	L 20000	–	L 20000	80			IIIb

CUADRO DE USOS N° 5.2.1c)			DISTRITOS																
ClaNAE	RUBRO	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1b II	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	CYD
4511,1	Empresas de demolición.	503255	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	L 20000	–	L 20000	80		31	IIIa
9000.2	Servicios de depuración de aguas residuales, alcantarillado y cloacas.	503010	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		C		
9000.9	Servicios de saneamiento público n.c.p.		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		C		
93	SERVICIOS n.c.p.																		
930	Servicios n.c.p.																		
9301	Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco.																		
9301.0	Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco.	503221/22/ 23/25	150	150	–	150	150	1000	–	–	500	1000	P	1500	P	T			IIIa
	Guardado de pieles. (Cámara frigorífica)	503224	–	–	–	150	150	1000	500	500	500	750	P	1500	P	T+			IIIa

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

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

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

5.2.2 CESE FORZOSO DEL USO

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

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

5.2.2.1 Asistencia crediticia

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

5.2.3 CONSERVACIÓN Y REFORMA

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

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

5.2.3.1 Daño a edificio de uso no conforme

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

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

5.2.4 AMPLIACIONES

5.2.4.1 Ampliación de Usos Conformes

Se admiten ampliaciones de edificios existentes destinados a Usos Conformes, en tanto la parcela cuente con F.O.T. remanente y la obra de ampliación quede circunscripta a los planos límite

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2012.

que definen el volumen edificable determinado por las normas particulares de tejido para cada uno de los distritos.

En los edificios existentes que no cuenten con F.O.T. remanente y tengan planos de obra aprobados con anterioridad al 01/05/1977 podrán realizarse ampliaciones dentro del volumen interno para el aumento de superficie de los usos conformes que en ellos se desarrollen. En estos casos no regirán las limitaciones de superficie máxima admitida, superficie máxima de parcela, F.O.S. y localización sobre avenida, establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. Respecto de los requerimientos de espacio de guarda y estacionamiento y carga y descarga, cuando no fuera posible cumplimentar lo requerido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1, el Consejo determinará en cada caso el grado de flexibilización admisible. En el caso de actividades que requieran ubicación sobre la Red de Tránsito Pesado, el Consejo determinará en cada caso la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2.4.2 Ampliación de Usos No Conformes

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

– Para la localización de usos permitidos en el Distrito de Zonificación.

– Para el uso residencial sin que aumente la cantidad de unidades de vivienda existentes en el predio.

– Para la incorporación de instalaciones de prevención de la contaminación del medio ambiente con ajuste a las disposiciones del Código de Prevención de la Contaminación Ambiental (tratamiento de efluentes líquidos, emanaciones gaseosas, residuos sólidos, tratamiento de emisiones sonoras, vibraciones y radiaciones).

– Para la mejora de las instalaciones que aseguran la protección contra incendios (y las que respondan a usos requeridos).

– Para la mejora de las condiciones sociales y sanitarias del trabajador (guardería, comedor, vestuarios, baños, zonas de esparcimiento, consultorios médicos, guardabicicletas y motocicletas para el personal que se desempeña en el establecimiento).

– Para la incorporación de espacios de carga y descarga, guarda y estacionamiento, como usos complementarios, destinados tanto al desarrollo de la actividad como para el uso por parte del personal del establecimiento.

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

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

a) Se admitirá la ampliación de la superficie del uso habilitado en la parcela lindera, siempre que dicha ampliación cumplimente con las normas de este Código.

b) Para el desarrollo de la actividad habilitada podrán realizarse ampliaciones que cumplimenten normas de tejido, quedando exceptuados del cómputo del F.O.T. del Distrito. En el caso de industrias que hubieren realizado ampliaciones en contravención y/o sin permiso que no cumplan con las normas de tejido, el Consejo evaluará las obras existentes para la regularización de las que efectivamente cumplimenten las normas de tejido del Distrito.

5.2.4.3 Edificios existentes desactivados

En los edificios existentes desactivados que cuenten con planos de obra aprobados con anterioridad al 01/05/1977, podrán realizarse ampliaciones dentro del volumen interno para el desarrollo de los usos permitidos de acuerdo al Parágrafo 4.13.2.1 punto 1) del presente Código.

Lo precedente no será de aplicación para inmuebles con normas urbanísticas especiales

dictadas (NE) ni para las actividades consignadas con la referencia general "NPC" y "UCDI" en la columna Observaciones del Cuadro de Usos Nº 5.2.1. En todos los casos persistirá el carácter de Uso no Conforme.

5.2.5 CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITOS SEGÚN MOLESTIAS

Los depósitos se agruparán en cinco categorías denominadas "grados de molestias" según las molestias que los mismos originen o puedan originar conforme al listado del Cuadro Nº 5.2.5.

Cuadro N° 5.2.5 AD 610.27

CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITOS SEGÚN MOLESTIAS

INDEC	DEPÓSITOS	GRADO DE MOLESTIA
1100	Minería	
1109	Combustibles sólidos	I
1149	Minerales metalíferos	II
1161	Petróleo y sus derivados	I
1200	Pesca y caza	
1261	Pescados y mariscos	II
1262	Productos de la caza (eviscerados)	II
1300	Agropecuaria	
1301	Alimento para aves y ganado	III
1302	Aves, huevos y miel	III
1302'	Aves vivas	I
1309	Cereales, oleaginosas, etc.	III
1310	Cueros y pieles (sin tratamiento)	I
1321	Frutas y hortalizas	III
1322	Frutos del país	III
1325	Ganado en pie	I
1345	Lana sucia y algodón en rama Pelo y cerda sin clasificar	I I
1373	Subproductos ganaderos y agrícolas	I
1377	Tabaco en hoja	III
1400	Forestales	
1413	Durmientes, estacas y postes	II
1449	Mimbre y paja	III
1469	Rollizos	II

INDEC	DEPÓSITOS	GRADO DE MOLESTIA
1500	Alimentos y bebidas	
1501	Aceites	III
1502	Azúcar	III
1509	Cafés, tés, yerbas y especias	III
1510	Carnes frescas y congeladas	II
1511	Cervezas y bebidas sin alcohol	III
1512	Comestibles en general	III
1513	Chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar	III
1517	Embutidos, fiambre y otros preparados a base de carnes	III
1521	Frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas	III
1529	Harinas y subproductos de la molienda del trigo	III
1549	Manteca, crema, leche y productos similares	III
1549'	Queso	III
1561	Productos de la industria fideera (pastas secas)	III
1562	Productos de la panificación	IV
1585	Vinos	III
1585'	Bebidas alcohólicas	III
1600	Tabaco	
1609	Cigarrillos	IV
1610	Cigarros, cigarritos y tabaco picado	IV
1700	Textiles	
1721	Fibras textiles	III
1729	Hilados, hilos y lanas	IV
1777	Tejidos	IV
1800	Confecciones	
1801	Artículos para bebés	V
1805	Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc.)	V
1809	Confecciones y tienda en general	V
1849	Mantelería y ropa de cama	V
1850	Medias y artículos de punto	V
1851	Mercerías	V
1869	Roperías	V
1873	Sombrererías	V
1900	Maderas	

INDEC	DEPÓSITOS	GRADO DE MOLESTIA
1945	Leña y carbón de leña	I
1977	Tablas, tablones, tirantes, terciados fenólicos, etc.	III
2100	Papel y cartón	
2117	Envases de papel y cartón	IV
2161	Papel y cartón	IV
2200	Artes Gráficas	
2217	Editoriales, sin imprenta	IV
2245	Librería y Papelería	IV
2261	Papeles impresos para decorar	IV
2262	Papeles impresos para empaquetar	IV
2300	Productos químicos, pintura y barnices	
2361	Pinturas y barnices	III
2362	Productos químicos diversos	I
2400	Productos farmacéuticos, de higiene y tocador	
2413	Drogas, especialidades medicinales	III
2429	Herboristería	III
2461	Perfume y productos de higiene y tocador	III
2500	Artículos de caucho	
2501	Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar	IV
2509	Calzado de caucho	IV
2510	Cámaras y cubiertas	III
2600	Cueros y pieles curtidos y sus manufacturas	
2601	Almacenes de suelas	III
2608	Marroquinería	IV
2609	Calzado de cuero	IV
2610	Cueros curtidos	III
2611	Cueros salados, pickelados	I
2661	Pieles curtidas	IV
2677	Talabarterías	III
2700	Materiales para construcción	
2701	Artículos plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.	IV
2745	Ladrillos, cemento, cal, arena, etc.	III
2761	Piedras, mármol, etc.	III
2762	Puertas, ventanas, armazones, etc.	III

INDEC	DEPÓSITOS	GRADO DE MOLESTIA
2785	Vidrios y cristales	III
2800	Artículos para el hogar	
2801	Acolchados y otros artículos de tapicería	IV
2802	Alfombras	IV
2803	Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc.	IV
2804	Artículos de bazar y menaje	IV
2805	Artículos para limpieza	III
2813	Discos	IV
2849	Máquinas de coser	V
2850	Muebles de hierro	V
2851	Muebles de madera y mimbre	IV
2900	Joyería, relojería y afines	
2921	Fantasía y bisutería	V
2937	Joyas y piedras preciosas	V
2961	Platería y similares	V
2969	Relojes	V
3100	Metales, excluida maquinaria	
3101	Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.)	III
3102	Artículos de hierro y acero	IV
3129	Hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc.	III
3149	Metales no ferrosos en distintas formas	III
3200	Vehículos y maquinaria (excluida la eléctrica)	
3201	Automotores, sus repuestos y accesorios	III
3205	Bicicletas y sus repuestos y accesorios	V
3217	Equipos y accesorios para el transporte por agua	III
3218	Equipos y accesorios para el transporte ferroviario	III
3219	Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados)	III
3220	Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.)	V
3221	Equipos y maquinarias para la construcción	III
3222	Contenedores	III
3249	Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso en la industria y sus repuestos y accesorios	III
3250	Máquinas y equipos para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.)	IV

INDEC	DEPÓSITOS	GRADO DE MOLESTIA
3277	Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidos bicicletas), sus repuestos y accesorios	V
3300	Maquinaria y aparatos eléctricos	
3301	Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios	IV
3302	Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas (lámparas, fusibles, tomacorrientes, etc.)	IV
3309	Cables y conductores de electricidad	III
3349	Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios	III
3350	Máquinas y equipos (computar, escribir, calcular, contabilidad, etc.)	IV
3400	Ramos generales	
3401	Almacenes y proveedurías marítimas	III
3402	Almacenes y ramos generales	III
3900	Varios	
3901	Accesorios para farmacia, hospitales, etc.	IV
3902	Árboles y plantas	III
3903	Armería sin depósito y cartuchos, balas, etc.	IV
3903’	Armería con depósito de cartuchos, balas, etc.	I
3904	Artículos musicales	IV
3905	Artículos para deportes.	IV
3908	Útiles para comercios, industrias y profesional	IV
3909	Consignatarios en general	III
3911	Cuchillería	V
3913	Desechos de hierro, acero y otros metales	II
3914	Desechos en general (excluidos los de hierro, acero y otros metales	I
3915	Diarios y revistas [1]	III
3917	Envases en general	III
3921	Ferretería en general	IV
3922	Flores y semillas	IV
3937	Juguetería	IV
3947	Lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y líquidos refrigerantes	III
3957	Óptica y Fotografía	IV
3961	Plásticos	IV

[1] Podrán localizarse en el Distrito RUA conforme a la Ordenanza Nº 35.366, B.M. Nº 16.164.

INDEC	DEPÓSITOS	GRADO DE MOLESTIA
3962	Productos veterinarios	III
3995	Zapatillería	IV

5.2.6 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE DEPÓSITOS

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

□ Sólo como actividad complementaria de comercio mayorista

■ Permitido

GRADO DE MOLESTIA	RESTRICCIONES			CLASE DE DEPÓSITO	ZONAS							
	Sup. cubierta m²	Sup. de parcela m²	Máx. desarrollo sobre la L.O.		R	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I
I	–	–	–	NPC	–	–	–	–	–	–	–	–
II	–	+10.000	–	NPC	–	–	–	–	–	–	–	–
	Hasta agotar F.O.T.	Hasta 10.000	1 cuadra	1	–	–	–	–	–	–	–	■
III	–	+10.000	–	NPC	–	–	–	–	–	–	–	–
	Hasta agotar F.O.T.	Hasta 10.000	1 cuadra	1	–	–	–	–	–	–	–	■
	Hasta agotar F.O.T.	Hasta 5.000	1 cuadra	2	–	–	–	–	–	■	–	■
IV	–	+15.000	–	NPC	–	–	–	–	–	–	–	–
	Hasta agotar F.O.T.	Hasta 15.000	1 cuadra	1	–	–	–	–	–	–	–	■
	Hasta agotar F.O.T.	Hasta 10.000	1 cuadra	2	–	–	–	–	–	■	–	■
	Hasta 1.500	–	30	3	–	–	–	–	□	■	–	■
	Hasta 1.000	–	30	4	–	–	–	–	□	■	□	■
V	–	+20.000	–	NPC	–	–	–	–	–	–	–	–
	Hasta agotar F.O.T.	Hasta 20.000	1 cuadra	1	–	–	–	–	–	–	–	■
	Hasta agotar F.O.T.	Hasta 15.000	1 cuadra	2	–	–	–	–	–	■	–	■
	Hasta 2.500	–	30	3	–	–	–	–	□	■	–	■
	Hasta 1.500	–	30	4	–	–	–	–	□	■	□	■
IV–V	Hasta 500	–	20	5	–	–	□	□	□	■	□	■
	Hasta 50	–	10	6	–	–	■	■	■	■	■	■

5.2.7 LIMITACIÓN DE ALMACENAJE

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

Inflamables:

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

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

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

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

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

Cuadro N° 5.2.7a)

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

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

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

Cuadro N° 5.2.7b)

CARGA DE FUEGO EQUIVALENTE EN MADERA EN KG/ M^3
VALORES MÁXIMOS PERMITIDOS

MATERIA	DEPÓSITOS CLASE					
	6	5	4	3	2	1
Muy Combustible	180	700	2.500	Sin limitación		
Combustible	180	700	2.500	Sin limitación		
Poco Combustible	180	700	2.500	Sin limitación		
Incombustible	Sin limitación					
Refractarios	Sin limitación					

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

5.2.8 DEPÓSITOS COMPLEMENTARIOS

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

a) Depósito complementario de comercio mayorista, minorista y servicios:
Los depósitos complementarios de comercio mayorista, minorista y servicios que formen parte de la misma unidad de uso y que no superen el 60% de la superficie de dicha unidad, no serán considerados como depósitos a los efectos de la zonificación.
Las superficies del local de venta, dependencias y almacenaje, sumadas no excederán la superficie máxima establecida para el rubro correspondiente en cada distrito, según el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

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

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

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

5.3 ESPACIOS PARA VEHÍCULOS AD 610.18

5.3.1 REQUERIMIENTOS DE ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA

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

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

5.3.2 REQUERIMIENTO DE GUARDA Y ESTACIONAMIENTO Y DE ESPACIO GUARDACOCHE

a) Guarda y estacionamiento:

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

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

b) Espacio guardacoches:

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

c) Tolerancia:

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

5.3.3 DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EL ÁREA MICROCENTRO

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

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

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

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

5.3.4 CASOS ESPECIALES

5.3.4.1 *(Ver I.O.)*

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

a) En parcelas cuyo ancho libre sea menor de 10m (diez metros). Sin embargo, cuando dichas parcelas estén ubicadas en los Distritos R2a y superen los 200m^2 de superficie, y cuando se trate de obras nuevas, será exigible un espacio guardacoches con una superficie mínima de 80m^2 o cumplir con el requerimiento de estacionamiento definido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. A estos efectos se permitirá compartir un acceso único entre predios linderos mediante la constitución de una servidumbre de paso.

b) En edificios preexistentes cuando cuenten con planos aprobados con anterioridad al 01/05/1977 en los que se prevean los siguientes usos:

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

c) En las actividades productivas a desarrollarse en los distritos de zonificación R2a, R2b, R2bIII, C1, C2, C3 y E3 cuyo ancho de calle sea menor a 17,30m, los requerimientos de carga y descarga son de cumplimiento obligatorio no siendo de aplicación lo dispuesto en el inciso a) de este parágrafo (Art. 6º Ley Nº 2.216, B.O. Nº 2.614, Publ. 29/01/2007).

Para las actividades productivas a desarrollarse en los Distritos de Zonificación R1a, R1bI y R1bII, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el Art. 6°, el Consejo evaluará en cada caso, la conveniencia o no de su localización. (Art. 7º Ley Nº 2.216, B.O Nº 2.614, Publ. 29/01/2007).

5.3.4.2 En edificios ampliados

1) Cuando la ampliación supere el 50% de la superficie cubierta preexistente, los requerimientos de espacio guardacoches previstos en el Parágrafo 5.3.4.1a) y de carga, descarga, guarda y estacionamiento para vehículos previsto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 serán exigibles en función de la superficie total resultante de sumar lo existente y lo ampliado, salvo el caso de edificios catalogados conforme las previsiones de la Sección 10.

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

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

. Agrupamiento Educación en todos sus rubros
. Vivienda individual

. Vivienda colectiva
. Oficina comercial
. Estudios y consultorios profesionales

5.3.4.3 En edificios reformados o transformados

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

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

5.3.4.4 Prohibición de construir Garages

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

5.4 NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA DISTRITO AD 610.19

5.4.1 DISTRITOS RESIDENCIALES – R

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

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

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

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

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

Disposiciones particulares

a) Edificios entre medianeras

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

R = h/d = 1,5

F.O.T. = 1,3

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

Retiro de frente mínimo: En parcelas intermedias 3m.

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

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

b) Edificios de perímetro libre

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

R = h/d = 2

r = h'/d' = 3

Retiro de frente mínimo: 3m

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

F.O.S.	F.O.T. MÁXIMO
Más del 40%	1,6
40% a más del 30%	1.7
30% a más del 23%	1.8
23% a 15%	1.9
Menos del 15%	2.0

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

Para las actividades productivas a desarrollarse en este distrito, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el Art. 6º de la Ley Nº 2.216, B.O. Nº 2.614, Publ. 29/01/2007), el Consejo evaluará en cada caso la conveniencia o no de su localización. *(Ver Parágrafo 5.3.4.1)*

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

5.4.1.2 Distrito R1b:

a) R1bI *(Ver I.O.)*

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

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

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

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

Disposiciones particulares

a) Edificios entre medianeras

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

R = h/d = 1

F.O.T. máximo = 1

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

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

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

Retiro de frente mínimo: En parcelas intermedias 3m.

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

b) Edificios de perímetro libre

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

R = h/d = 1

r = h'/d' = 1,5

F.O.T. máximo = 1

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

Retiro de frente mínimo: 3m.

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

con un plano límite de 17,60m desde la cota de la parcela.

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

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

Para las actividades productivas a desarrollarse en este distrito, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el Art. 6º de la Ley Nº 2.216 (B.O. Nº 2.614, Publ. 29/01/2007), el Consejo evaluará en cada caso la conveniencia o no de su localización. *(Ver Parágrafo 5.3.4.1)*

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

7) Casos Particulares

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

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

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

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

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

22. Estación intermedia de subterráneos
23. Estación intermedia de tren suburbano

b) R1bII

1) Carácter: Área exclusivamente residencial de baja densidad con viviendas individuales y colectivas con valores particulares de estética urbana y valoración histórica.
Requiere protección ambiental para evitar que sus actuales condiciones arquitectónicas y ambientales sean deterioradas.

2) Delimitación: según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Se mantiene el actual parcelamiento catastral.

4) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras y de perímetro libre de altura limitada.
a) Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:
R = h/d = 1
r = h'/d' = 1.5
b) Altura máxima: será de 9m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.
Se permite sobrepasar el plano de altura máxima permitida hasta un plano límite a 12m de altura, siempre que dicha construcción esté retirada como mínimo 2m del plano de la fachada y por debajo de un plano inclinado a 60° con respecto al plano horizontal.
No serán de aplicación los parágrafos 4.2.7.4 y 4.3.10 de este Código.
En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máximas y mínimas de las cubiertas, no deberá sobrepasar los 12m.
Por sobre el plano límite podrán sobresalir antenas, pararrayos y conductos.
c) F.O.T. máximo = 1
d) F.O.S.: el que resulte de las normas de tejido.
e) Centro libre de manzana: el centro libre de manzana será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado, de terreno absorbente.
No más del 30% podrá tener tratamiento distinto al del terreno absorbente.
f) Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias, 3m.
En parcelas de esquina = 3m y 1m desde la respectivas Líneas Oficiales.
El propietario podrá optar por las Líneas Oficiales respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.
g) Marquesinas: no se permite la instalación de marquesinas en las fachadas y muros exteriores visibles desde la vía pública.

5) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.
Para las actividades productivas a desarrollarse en este distrito, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el Art. 6º de la Ley Nº 2.216 (B.O. Nº 2.614, Publ. 29/01/2007), el Consejo evaluará en cada caso la conveniencia o no de su localización. *(Ver Parágrafo 5.3.4.1)*

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

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

Usos: las parcelas frentistas a la Av. Federico Lacroze entre las calles 11 de Septiembre de 1888 y Villanueva, tendrán los usos del Distrito R2a, con excepción de los consignados en el Agrupamiento D – "Establecimientos Educativos" del Cuadro de Usos Nº 5.2.1a).

En este sector no se admiten los usos consignados en el Agrupamiento D – "Establecimientos Educativos" del Cuadro de Usos Nº 5.2.1a).

7.2) En el Sector 7, entorno Estación Coghlan los usos serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 5.2.1 para el Distrito R2b.

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

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

5.4.1.3 Distrito R2a:

a) R2al *(Ver I.O.)*

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

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

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

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

Disposiciones Particulares

a) Edificios entre medianeras

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

R = h/d = 2,4

b) Edificios de perímetro libre

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

R = h/d = 3

r = h'/d' = 5

c) Edificios de perímetro semilibre

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

R = h/d = 2,4

r = h'/d' = 5

d) F.O.T. BÁSICO = 3

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

F.O.T. = 3 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 adoptará el valor promedio.

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

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

6) Casos particulares

6.1) Ley N° 1.361, B.O. N° 1.991, Publ. 28/07/2004

En el Sector 2 Barrio de "La Boca", sólo se admitirán edificios entre medianeras con altura limitada de acuerdo a normas de tejido. Cuando las construcciones no superen en punto alguno de

la parcela los 9m de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la L.F.I.

Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el Art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ord. N° 43.319, B.M. N° 18.524)

b) R2aII *(Ver I.O.)*

1) Carácter: Zona destinada a la localización residencial similar al Distrito R2aI, pero con menor intensidad de ocupación total.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

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

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

Disposiciones Particulares

a) Edificios entre medianeras

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

R = h/d = 2,4

b) Edificios de perímetro libre

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

R = h/d = 3

r = h'/d' = 5

c) Edificios de perímetro semilibre

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

R = h/d = 2,4

r = h'/d' = 5

d) F.O.T. BÁSICO = 2,5

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

F.O.T. = 2,5 x A / 12,5

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

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

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

6) Casos Particulares

6.1) En el Sector 2 Barrio de "La Boca", sólo se admitirán edificios entre medianeras con altura limitada de acuerdo a normas de tejido. Cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9m de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la L.F.I.

Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el Art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ord. N° 43.319, B.M. N° 18.524)

5.4.1.4 Distrito R2b:

a) R2bI *(Ver I.O.)*

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

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación

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

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

Disposiciones particulares

a) Edificios entre medianeras

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

R = h/d = 2,4

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

b) Edificios de perímetro libre

Únicamente en parcelas mayores de 2.500m^2 o un cuarto de manzana, debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el Art. 2.2.2 de este Código.

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

c) Edificios de perímetro semilibre

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

r = h'/d' = 5

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

d) F.O.T. máximo = 1,6

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

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

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

7) Casos Particulares

7.1) Sector 1 Barrio "Las Cañitas" (Delimitado por eje de la Av. Gral. Indalecio Chenaut hasta eje de la calle Huergo, por ésta hasta eje de la Av. Dorrego, por ésta hasta deslinde del E 4 "Campo Argentino de Polo" hasta eje de la Av. Gral. Indalecio Chenaut). En este sector los rubros "Alimentación en general, restaurant, cantina, pizzería, grill", "Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos, heladería, etc.", del Cuadro de Usos N° 5.2.1, están afectados a la referencia "C". *(Ver Acuerdo N° 313/GCABA/CPUAM/2010)*

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

Parágrafo 4.2.7.1 “Altura de edificios en esquina”.

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

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

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

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

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

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

Disposiciones particulares

a) Edificios entre medianeras

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

R = h/d = 2,4

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

b) Edificios de perímetro libre

Únicamente en parcelas mayores de 2.500m^2 o un cuarto de manzana, debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el Art. 2.2.2 de este Código.

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

c) Edificios de perímetro semilibre

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

r = h’/d’ = 5

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

d) F.O.T. máximo = 1,2

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

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

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

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

1) Carácter: Son zonas de carácter residencial similar a las R2a, con menor intensidad de ocupación total y con mayor diversidad de usos.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

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

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

Disposiciones particulares

a) Edificios entre medianeras

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

R = h/d = 2,4

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

b) Edificios de perímetro libre

Únicamente en parcelas mayores de 2.500m^2 o un cuarto de manzana debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el Art. 2.2.2 de este Código.

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

c) Edificios de perímetro semilibre

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

r = h'/d´ = 5

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

d) F.O.T. máximo = 1,2

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

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

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

7) Casos Particulares

7.1) Sector 1 delimitado por los ejes de las Avenidas Warnes, Garmendia, Del Campo, deslinde del distrito UF y eje de la Av. Punta Arenas, hasta su intersección con el eje de la Av. Warnes. En este sector, los inmuebles habilitados conforme al distrito E2 mantendrán los usos, las normas de tejido y el F.O.T. de dicho distrito. Asimismo, podrán optar por el Distrito de Zonificación R2bIII.

7.2) Ley N° 1.361, B.O. N° 1.991, Publ. 28/07/2004, Art. 5°. En el Sector 2 Barrio de "La Boca", sólo se admitirán edificios entre medianeras con altura limitada de acuerdo a normas de tejido. Cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9m de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la L.F.I.

Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el Art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ord. N° 43.319, B.M. N° 18.524)

5.4.2. DISTRITOS CENTRALES – C

5.4.2.1 Distrito C1 – Área Central

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

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Cumplirá con las condiciones generales de la Sección 3.

4) Tipología Edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Disposiciones Particulares

a) Basamentos

Altura máxima: 10m por encima de la cota de la parcela.

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

b) Edificios entre medianeras

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

R = h/d = 3,5

c) Edificios de perímetro libre

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

R = h/d = 4,5

r = h'/d' = 6

d) Edificios de perímetro semilibre

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

R = h/d = 3,5

r = h'/d' = 6

e) F.O.T. máximo = 5

f) F.O.S.: El que resulte de aplicar las normas de tejido.

g) Retiro obligatorio

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

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

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

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

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

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

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

volumen del edificio existente.

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

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

h) Caso particular para edificios de perímetro libre

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

Deberán ser construidos únicamente en parcelas de esquina con superficie igual o mayor a 2.500m^2 (dos mil quinientos metros cuadrados).

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

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

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

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

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

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

i) De cederse sin cargo a la Ciudad una parcela que resulte apta para ser afectada al dominio público como plaza, que tenga un desarrollo mayor a 17m sobre L.O., y siempre que la misma no sea frentista a las calles B. de Irigoyen, C. Pellegrini, Lima o Cerrito, ni pertenezca a un distrito de arquitectura especial AE, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, a otra u otras ubicadas dentro del mismo polígono de zonificación del Distrito C1, en tanto no se superen las volumetrías máximas ni F.O.T. = 7. La parcela cedida deberá entregarse parquizada y con sus medianeras tratadas arquitectónicamente. *(Ver I.O.)*

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

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

6) Observaciones: En el Distrito, el espacio urbano podrá ser considerado desde el nivel –3m de la cota de la parcela.

5.4.2.2 Distrito C2 – Centro Principal *(Ver I.O.)*

1) Carácter: Son zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala de sectores urbanos que se desarrollan en correspondencia con

vías de alta densidad de transporte público de pasajeros.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

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

4) Tipología Edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Disposiciones particulares

a) Basamentos

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

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

b) Edificios entre medianeras

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

R = h/d =3

c) Edificios de perímetro libre

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

R = h/d = 4,5

r = h'/d' = 6

d) Edificios de perímetro semilibre

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

R = h/d = 3,5

r = h'/d' = 6

e) F.O.T. máximo = 5

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

g) Caso particular para edificios de perímetro libre

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

Deberán ser construidos únicamente en parcelas de esquina, con superficie igual o mayor a 2.500m^2 (dos mil quinientos metros cuadrados).

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2.3 Distrito C3 – Centro Local

a) Distrito C3I

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

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

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

4) Tipología edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.
Disposiciones particulares
a) Basamento
Altura máxima: 6,50m por encima de la cota de la parcela.
Área edificable: podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
b) Edificios entre medianeras
Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:
R = h/d =3
c) Edificios de perímetro libre
Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:
R = h/d = 3,5
r = h'/d' = 5
d) Edificios de perímetro semilibre
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:
R = h/d = 3
r = h'/d' = 5
e) F.O.T. máximo = 4
f) F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

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

6) Casos Particulares
6.1)
a) En el Sector 2 Barrio de "La Boca": Cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9m de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán libradas de la obligatoriedad de respetar la línea de frente interno. Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el Art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. (Ord. N° 43.319, B.M. N° 18.524)
b) Ley N° 449, Art. 58, B.O. N° 1.044, en el polígono delimitado por el eje de la Av. Almirante Brown, eje de la calle Espinosa, prolongación virtual de la calle Martín Rodríguez y Boulevard

Ferroviario, los únicos permitidos son los Establecimientos Educativos Clase I y Clase II, Biblioteca Local y Museo Clase I y Clase II.

b) Distrito C3II

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

2) Delimitación: Según el Plano de Zonificación.

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

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

Disposiciones particulares

a) Basamento

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

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

b) Edificios entre medianeras

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

Avenidas o calles de ancho menor a 17,50m:

Altura máxima = 15m

R = h/d = 2,4

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

Altura máxima = 24m

R = h/d = 2

c) Edificios de perímetro libre

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

Avenidas o calles de ancho menor a 17,50m:

Altura máxima = 15m

R = h/d = 3

r = h'/d' = 5

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

Altura máxima = 24m

R = h/d = 2,4

r = h'/d' = 5

d) Edificios de perímetro semilibre

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

Altura máxima de fachada:

Avenidas o calles de ancho menor a 17,50m:

Altura máxima= 15m

R = h/d = 2,4

r = h'/d' = 5

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

Altura máxima = 24m

R = h/d = 2

r = h'/d' = 5

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

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

6) Casos Particulares

6.1) En el Sector 2 Barrio de "La Boca", cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela, los 9m de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán libradas de la obligatoriedad de respetar la línea de frente interno. Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el Art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. (Ord. N° 43.319, B.M. N° 18.524)

6.2) Sector 11: para las parcelas frentistas a la Av. Salvador María del Carril, entre la calle Campana y la Av. De los Constituyentes y las frentistas a la calle La Pampa entre la calle Burela y la Av. De los Constituyentes, para todas las tipologías edilicias, serán de aplicación las siguientes disposiciones particulares:

a) F.O.T. = 2

b) Plano límite horizontal: 12m a contar desde la cota de parcela.

c) Retiro de fondo: será de aplicación lo normado en la Sección 4 del presente Código, no pudiendo, en ningún caso, ser inferior a 4m.

d) En este sector no serán de aplicación los incisos a), b) y c) del Art. 4.4.3 ni el Capítulo 4.10 de este Código.

5.4.3 DISTRITOS DE EQUIPAMIENTO – E

5.4.3.1 Distrito E1 – Equipamiento Comercial Mayorista *(Ver I.O.)*

1) Carácter: Son zonas destinadas preferentemente a la localización de usos comerciales mayoristas, siempre que incluyan local de venta.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

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

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

Disposiciones particulares

a) Basamento

Podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L.E. y la L.I.B., hasta la altura máxima de 6,50m salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

b) Edificios entre medianeras

Altura máxima: 17,50m por encima de la cota de la parcela.

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

R = h/d = 2

F.O.T. máximo = 2

c) Edificios de perímetro libre

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

R = h/d = 3

r = h'/d' = 4

F.O.T. máximo = 3

d) Edificios de perímetro semilibre

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

Altura máxima = 17,50m

r = h'/d' = 5

F.O.T. máximo = 2

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

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

6) Observaciones: El uso residencial podrá implantarse por sobre la planta baja. Por debajo de dicho nivel se admitirá la existencia de una vivienda por parcela como uso complementario de los permitidos y siempre que para la misma se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en la Sección 4.

5.4.3.2 Distrito E2 – Equipamiento General *(Ver I.O.)*

1) Carácter: Son zonas donde se localizan actividades que sirven a la ciudad en general y que por sus características admiten la coexistencia restringida con el uso residencial.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

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

4) Tejido urbano:

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

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

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

$R = h/d = 2$

$r = h'/d' = 4$

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

Las alturas se medirán desde la cota de la parcela.

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

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

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

c) F.O.T. máximo = 2

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

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

6) Observaciones: Se permite el uso vivienda individual o colectiva en parcelas que tengan frente sobre la L.O. igual o menor a 10m. En los casos de terrenos de esquina, el frente considerado será el ancho del lote medido entre la intersección de la prolongación virtual de las líneas oficiales de esquina y el eje medianero respectivo. Los parcelamientos de estos lotes deberán ser preexistentes al 01/11/1996.

En parcelas con frente mayor a 10m. En los casos de terrenos en esquina, el frente considerado

será el ancho del lote medido entre la intersección de la prolongación virtual de las líneas oficiales de esquina y el eje medianero respectivo. Los parcelamientos de estos lotes deberán ser preexistentes al 01/11/1996.

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

7) Casos Particulares

7.1) Ley N° 1.361, B.O. N° 1.991, Publ. 28/07/2004, Art. 6°. En el Sector 2 Barrio de "La Boca", cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9m de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la L.F.I. Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el Art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ord. N° 43.319, B.M. N° 18.524)

5.4.3.3 Distrito E3 – Equipamiento Local *(Ver I.O.)*

1) Carácter: Zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas, que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Cumplirá con las condiciones generales de la Sección 3.

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

Disposiciones particulares

a) Basamento y edificios entre medianeras

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

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L.O. y la L.I.B., con las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

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

R = h/d = 2

F.O.T. máximo = 3

b) Edificios de perímetro libre

Sólo podrán construirse en terrenos de por lo menos 900m^2.

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

R = h/d = 3

r = h'/d' = 5

F.O.T. máximo = 3

c) Edificios de perímetro semilibre

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

Altura máxima = 15,50m

r = h'/d' = 5

F.O.T. máximo = 3

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

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

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

7) Casos Particulares

7.1) Ley N° 1.361, B.O. N° 1.991, Publ. 28/07/2004, Art. 7°. En el Sector 2 Barrio de "La Boca", sólo se admitirán edificios entre medianeras con altura limitada de acuerdo a normas de tejido. Cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9m de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la L.F.I.

Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el Art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ord. N° 43.319, B.M. N° 18.524)

7.2) En el Sector 5 Barrio de "La Boca", se establece como plano límite 15,50 m.

5.4.3.4 Distrito E4 – Equipamiento Especial *(Ver I.O.)*

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

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

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

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

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

5) Enumeración:

			PLANCHETA
1.	Distrito E4 – 1	Escuelas Técnicas Raggio y Campo de Deportes	1
2.	Distrito E4 – 2	Espacio para la Memoria y para la Promoción y Defensa de los Derechos Humanos	1,3
3.	Distrito E4 – 3	Ciudad Universitaria	1, 3, 4
4.	Distrito E4 – 4	Instituto Geográfico Militar	6
5.	Distrito E4 – 5	Escuela Superior de Guerra, Escuela Superior Técnica Fabricaciones Militares	7
6.	Distrito E4 – 6	Universidad Tecnológica Nacional y Museo – Establecimiento Educativo de Nivel Medio	22, 28
7.	Distrito E4 – 7	Escuela de Cadetes de Policía Federal Coronel Ramón L. Falcón	28

8.	Distrito E4 – 8	Escuela Técnica E.T.E. N° 13 José Luis Del Pini ex C.O.N.E.T.	28
9.	Distrito E4 – 9	Universidad Del Salvador	28, 29
10.	Distrito E4 – 10	Tiro Federal Argentino	3
11.	Distrito E4 – 11	Centro Deportivo La Vuelta de Obligado	18
12.	Distrito E4 – 12	Club D.A.O.M.	22
13.	Distrito E4 – 13	Parque Almirante Guillermo Brown (Cesiones a Clubes y otros)	22
14.	Distrito E4 – 14	Parque Deportivo Pte. Julio A. Roca	28, 29, 32
15.	Distrito E4 – 15	Hospital Militar Central Cirujano Mayor Cosme Argerich	7
16.	Distrito E4 – 16	Hospital de Pediatría Profesor Dr. Juan P. Garraham	18
17.	Distrito E4 – 17	Hospital de Gastroenterología Dr. Carlos Bonorino Udaondo, CENARESO	18
18.	Distrito E4 – 18	Hospital General de Niños Dr. Pedro de Elizalde	18
19.	Distrito E4 – 19	Hospital General de Agudos Dr. Cosme Argerich	18
20.	Distrito E4 – 20	Hospital General de Agudos Dr. Parmenio Piñero	22
21.	Distrito E4 – 21	Policlínica Bancaria 9 de Julio	16
22.	Distrito E4 – 22	Instituto de Oncología Dr. Ángel Roffo (Inst. Medic. Experimental)	10
23.	Distrito E4 – 23	Asilo San Miguel	11
24.	Distrito E4 – 24	Hospital de Emergencias Psiquiátricas Dr. Torcuato de Alvear– Hogar de Ancianos San Martín	11
25.	Distrito E4 – 25	Instituto Manuela Tutzo de Bonifacio	15
26.	Distrito E4 – 26	Hospital Policial Bartolomé Churruca Visca	23
27.	Distrito E4 – 27	Hospital General de Agudos Dr. José Manuel Penna	23
28.	Distrito E4 – 28	Maternidad María Nogués de Mouras	23
29.	Distrito E4 – 29	Hospital Británico	18, 24
30.	Distrito E4 – 30	Hospital de Infecciosos Dr. Francisco Javier Muñiz	24
31.	Distrito E4 – 31	Instituto Nac. De Microbiología Dr. Carlos G. Malbrán	24
32.	Distrito E4 – 32	Hogar de Ancianos Dr. Guillermo Rawson	18, 24
33.	Distrito E4 – 33	Hospital Neuropsiquiátrico Dr. José T. Borda	24
34.	Distrito E4 – 34	Hospital Neuropsiquiátrico Dr. Braulio Moyano	24
35.	Distrito E4 – 35	Hospital General de Agudos Bernardino Rivadavia	7
36.	Distrito E4 – 36	Hospital Aeronáutico Central	23
37.	Distrito E4 – 37	Planta Potabilizadora de Agua	4
38.	Distrito E4 – 38	Regimiento de Granaderos a Caballo General San Martín Regimiento 1 de Infantería Patricios	7
39.	Distrito E4 – 39	Estación de Transferencia de Basura:	
		Colegiales	6
		Flores	22
		Pompeya	23

40.	Distrito E4 – 40	Cementerio de San José de Flores	22
41.	Distrito E4 – 41	Establecimiento Varela – ex O.S.N.	22
42.	Distrito E4 – 42	Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires – Depósito Balbastro	22
43.	Distrito E4 – 43	Usina Incineradora	22
44.	Distrito E4 – 44	Centro de Exposiciones	8
45.	Distrito E4 – 45	Club Barracas Central	24
46.	Distrito E4 – 46	Hogar de Niñas Crescencia Boado de Garrigos	11
47.	Distrito E4 – 47	Cementerios de la Chacarita, Alemán y Británico	11
49.	Distrito E4 – 49	Estación Terminal de Ómnibus de Larga Distancia – Retiro	13, 8
50.	Distrito E4 – 50	Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología – Archivo (Parque José Evaristo Uriburu)	23
51.	Distrito E4 – 51	Parque de la Ciudad	28
52.	Distrito E4 – 52	Autódromo de la Ciudad Bs. As. – Oscar Antonio Gálvez	28, 32
53.	Distrito E4 – 53	Pista de Aprendizaje de Conducción de Automotor	32
54.	Distrito E4 – 54	Campo Hípico Militar y Campo Argentino de Polo	7
55.	Distrito E4 – 55	Centro Judicial	18
56.	Distrito E4 – 56	Estadio y Complejo Deportivo del Club Atlético Boca Juniors	18, 24
57.	Distrito E4 – 57	Club Ferrocarril Oeste	16
58.	Distrito E4 – 58	Club Atlético All Boys	15
59.	Distrito E4 – 59	Estadio y Campo de Deportes de la Asociación Atlética Argentinos Juniors	11
60.	Distrito E4 – 60	Estadio y campo de Deportes del Club Atlético Vélez Sarsfield	14, 15, 20, 21
61.	Distrito E4 – 61	Sacachispas Fútbol Club	28
62.	Distrito E4 – 62	Club Atlético Nueva Chicago	27
63.	Distrito E4 – 63	Club Atlético Atlanta	11
64.	Distrito E4 – 64	Club Atlético Lamadrid	15
65.	Distrito E4 – 65	Club Deportivo Español	22
66.	Distrito E4 – 66	Estadio y Complejo Deportivo Club Atlético Huracán	24
67.	Distrito E4 – 67	Estadio Club Atlético River Plate	3
68.	Distrito E4 – 68	Estadio y Centro Deportivo del Club Atlético San Lorenzo de Almagro	22, 23
69.	Distrito E4 – 69	Club Comunicaciones	10
70.	Distrito E4 – 70	Base Operativa de Higiene Urbana de la Ciudad de Buenos Aires	28
71.	Distrito E4 – 71	Laboratorio de Investigaciones, Control y Seguridad Alimentaria	12
72.	Distrito E4 – 72	Hospital General de Agudos Dr. Teodoro Álvarez	16
73.	Distrito E4 – 73	Hospital Nacional de Clínicas San Martín	12
74.	Distrito E4 – 74	Hospital General de Agudos Dr. Carlos Durand	12, 17

75.	Distrito E4 – 75	Hospital General de Agudos Dr. Juan A. Fernández	7
76.	Distrito E4 – 76	Hospital General de Niños Dr. Ricardo Gutiérrez	12
77.	Distrito E4 – 77	Hospital de Oncología María Curie	12
78.	Distrito E4 – 78	Hospital General de Agudos Dr. Ignacio Pirovano	6
79.	Distrito E4 – 79	Hospital de Rehabilitación Manuel Rocca	15
80.	Distrito E4 – 80	Hospital General de Agudos Dr. José María Ramos Mejía	17
81.	Distrito E4 – 81	Hospital General de Agudos Donación Francisco Santojanni	21
82.	Distrito E4 – 82	Hospital Materno Infantil Ramón Sardá	23, 17
83.	Distrito E4 – 83	Hospital General de Agudos Dr. Enrique Tornú	11, 6
84.	Distrito E4 – 84	Hospital General de Agudos Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield	15
85.	Distrito E4 – 85	Hospital General de Agudos Dr. Abel Zubizarreta	10
86.	Distrito E4 – 86	Hospital Naval de Buenos Aires Dr. P. Mallo	12
87.	Distrito E4 – 87	Hospital Infanto Juvenil Dra. Carolina Tobar García	24
88.	Distrito E4 – 88	Instituto de Investigaciones Médicas Dr. Alfredo Lanari	6
89.	Distrito E4 – 89	Polo Educativo Saavedra	2
90.	Distrito E4 – 90	Polo Farmacéutico	28
91.	Distrito E4 – 91	Sede Social, Deportiva y Cultural del Club Atlético San Lorenzo de Almagro	23
92.	Distrito E4 – 92	Instituto de Rehabilitación Psicofísica	3
93.	Distrito E4 – 93	Servicio Nacional de Rehabilitación y Promoción de la Persona con Discapacidad	3
94.	Distrito E4 – 94	Hospital Italiano	12
95.	Distrito E4 – 95	Estadio Diego Armando Maradona de la Asociación Atlética Argentinos Juniors	11
96.	Distrito E4 – 96	Estación Intermedia de Ómnibus de Media y Larga Distancia, Parada Liniers	20
97.	Distrito E4 – 97	Estación Intermedia de Ómnibus de Media y Larga Distancia, Parada Puente Saavedra	3

6) Normas:

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

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

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

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

6.6 – Distrito E4 – 6 Universidad Tecnológica Nacional y Museo. Establecimiento Educativo de Nivel Medio.

Ley N° 1.027, B.O. N° 1.717, Publ. 23/06/2003.

a) Del Parcelamiento: no se permite el parcelamiento.

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

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

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

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

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

6.6.1 – Ley N° 1.027, B.O. N° 1.717, Publ. 23/06/2003.

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

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

6.6.2 – Ley N° 1.150, B.O. N° 1.820, Publ. 18/11/2003.

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

6.33 – Distrito E4 – 33 Hospital Neuropsiquiátrico Dr. José T. Borda

1) Emplazado en la Fracción B de la Manzana 23, Sección 16, Circunscripción 3, comprendida por las calles Brandsen, Perdriel, Amancio Alcorta y Dr. Ramón Carrillo. *(Ver Plano Nº 5.4.3.4 – 33)*

Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del Distrito.

– Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados y la forestación existente en el 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 sólo 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 departamento de Arqueología Urbana a fin de inventariar, registrar y preservar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico del predio.

2) Normas:

a) Ley N° 3.538, B.O. N° 3.515, publ. 30/09/2010

Artículo 4° – Incorpóranse los inmuebles catalogados por los Art. 1° y 2° al Catálogo previsto en el Capítulo 10.3. "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 5° – Las fichas de catalogación 16–23–FRB (a), 16–23–FRB (b), 18–45–0 (a), 18–45–0 (b) y 18–45–0 (c), forman parte de la presente Ley a todos sus efectos como Anexo I.

6.34 – Distrito E4 – 34 Hospital Neuropsiquiátrico Dr. Braulio Moyano

1) Emplazado en la Manzana 45, Sección 18, Circunscripción 3, comprendida por las calles Brandsen, Perdriel, Suárez y Dr. Ramón Carrillo. *(Ver Plano Nº 5.4.3.4 – 34)*

Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del Distrito.

– Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados y la forestación existente en el 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 sólo 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 departamento de Arqueología Urbana a fin de inventariar, registrar y preservar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico del predio.

2) Normas:

a) Ley N° 3.538, B.O. N° 3.515, publ. 30/09/2010

Artículo 4° – Incorpóranse los inmuebles catalogados por los Art. 1° y 2° al Catálogo previsto en el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 5° – Las fichas de catalogación 16–23–FRB (a), 16–23–FRB (b), 18–45–0 (a), 18–45–0 (b) y 18–45–0 (c), forman parte de la presente Ley a todos sus efectos como Anexo I.

6.35 – Distrito E4 – 35 Hospital General de Agudos Bernardino Rivadavia

1) 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 confiere una alta calidad urbanística y ambiental.

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

3) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del Distrito.

Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados, la topografía del terreno, la forestación y los senderos existentes en el Distrito.

3.1 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 sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos, previa intervención de la Dirección General de Interpretación Urbanística y de la Dirección General de Espacios Verdes.

3.2 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.

3.3 Monumentos y Piezas Escultóricas

Los elementos protegidos son los siguientes:

. Dama de luz (cantidad 2)
. Busto de Carlos Lloveras
. Busto de Bernardino Rivadavia
. Busto de Samuel Molina
. Virgen de Lourdes
. Ángel del cementerio

4) Protección edilicia

Todo proyecto de nuevas construcciones en el Distrito deberá someterse a consideración de la Dirección General de Interpretación Urbanística, de acuerdo a lo establecido en la Sección 10.

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”.

4.1 Normas para inmuebles catalogados

En el “Listado de Inmuebles Catalogados Distrito E4 35 Hospital General de Agudos Bernardino Rivadavia” se consignan los niveles de protección especial para cada edificio sujeto a protección, graficados en el Plano de Delimitación y Protección Edilicia y Ambiental Distrito E4 35 Hospital General de Agudos Bernardino Rivadavia N° 5.4.3.4 – 35, calificados en Cautelares (C).

Toda intervención en los inmuebles catalogados deberá contar con la aprobación del Organismo de Aplicación de las normas de protección patrimonial.

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS
DISTRITO E4–35
HOSPITAL GENERAL DE AGUDOS BERNARDINO RIVADAVIA

CIRC.	SECC.	MANZ.	PARC.	DENOMINACIÓN	PROTECCIÓN
19	15	73	0	Maternidad A	Cautelar (1)
19	15	73	0	Maternidad B	Cautelar
19	15	73	0	Pabellón Cobo	Cautelar
19	15	73	0	Pabellón Olivera	Cautelar
19	15	73	0	Hospital de Odontologia	Cautelar
19	15	73	0	Pabellón Central	Cautelar

19	15	73	0	Galerias	Cautelar
19	15	73	0	Pabellón de Administración y Dirección	Cautelar
19	15	73	0	Pabellón Del Arca	Cautelar
19	15	73	0	Pabellón 4	Cautelar
19	15	73	0	Pabellón Molina	Cautelar
19	15	73	0	Capilla Nuestra Señora Del Huerto	Cautelar (2)
19	15	73	0	Pabellón "CEMIC"	Cautelar
19	15	73	0	Laboratório Central	Cautelar
19	15	73	0	Muro y reja perimetral calle Áustria y Av. Las Heras	Cautelar
19	15	73	0	Chimenea	Cautelar

REFERENCIAS

(1) En los halles centrales del primer y segundo piso, el aula magna y el Museo del Hospital Rivadavia, correspondientes a la Maternidad A sólo se admitirán los grados de intervención 1 y 2.

(2) En la Capilla sólo se admitirán los grados de intervención 1 y 2.

4.2 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.

4.3 Patrimonio arqueológico y/o paleontológico: Se dará intervención a la Dirección General de Patrimonio e Instituto Histórico a fin de inventariar, registrar y preservar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico del predio.

5) Normas:

a) Ley N° 3.510, B.O. N° 3.496, publ. 03/09/2010

Artículo 5°– Las fichas de catalogación N° 15–73–0, obrantes como Anexo II, forman parte de la presente Ley a todos sus efectos. Como Anexo III obra el listado de especies vegetales existentes en el predio.

(Se trata de 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, conforme texto del Art. 1°)

b) Ley N° 3.697, B.O. N° 3.604, publ. 11/02/2011

Artículo 1º – Dispónese la creación del Plan de Recuperación Histórica Integral del Hospital General de Agudos Bernardino Rivadavia.

Artículo 2º – Se entiende por "Recuperación Histórica Integral" la programación de las obras necesarias que se consideran imprescindibles para el normal funcionamiento del mismo.

Artículo 5º – La Presente, respetará, complementará y cumplirá con los términos de la Ley 3.510 de Catalogación con Nivel de Protección "Cautelar" de los edificios consignados en dicha ley pertenecientes al Hospital General de Agudos Bernardino Rivadavia, promulgada por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires el 22 de julio de 2010.

(Ver restantes artículos)

6.51 – Distrito E4 – 51 Parque de la Ciudad

a) Ley Nº 1.769, B.O. Nº 2.283, Publ. 26/09/2005

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

6.55 – Distrito E4 – 55 Centro Judicial

1) Delimitación: Manzana 97B, Sección 24, Circunscripción 2.

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

3) Subdivisión: No se admite la subdivisión parcelaria.

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

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

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

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

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

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

Como mínimo el 50% de la superficie susceptible de servidumbre administrativa deberá materializarse con un desarrollo mínimo de 80m sobre L.O.

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

No será de aplicación el Art. 4.3.6 Línea de Frente Interno.

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

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

R = h/d = 3,5 y r = h'/d' = 5

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

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

6.63 – Distrito E4 – 63 Club Atlético Atlanta

a) Ley N° 1.643, B.O. N° 2.172, Publ. 19/04/2005 (Modificada por Ley Nº 4.270, B.O. Nº 4.020)

Artículo 1° – Declárase de utilidad pública y sujeto a expropiación el 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.

Artículo 2° – La fracción identificada como Circunscripción 15; Sección 47; Manzana 180, Fracción A del inmueble citado en el Artículo 1° será destinada para el funcionamiento del centro polideportivo y sede social de la Asociación Civil Club Atlético Atlanta, conforme los términos del comodato que obra como Anexo I de la Presente.

Artículo 3° – Las fracciones del predio referido en el Art. 1° identificadas como Circ. 15, Secc. 47, Manzana 161, Fracción A y C, serán destinadas para ampliación de la Sede Social de la Asociación Civil Club Atlético Atlanta, conforme los términos del Comodato que obra como Anexo II de la Presente. (Ley Nº 4.270).

Ver Anexo

6.71 – Distrito E4 – 71 Laboratorio de Investigaciones, Control y Seguridad Alimentaria del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

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

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

3) Subdivisión: No se admite subdivisión parcelaria.

4) Disposiciones particulares

Altura máxima = 20m

F.O.T. máximo = 3,5

F.O.S. = 100%

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

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

de Análisis Industriales, y de calidad y resistencia de materiales.

6.89 – Distrito E4 – 89 Polo Educativo Saavedra

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

2) Subdivisión: no se admite subdivisión parcelaria.

3) Usos: Educativos.

4) Tipología Edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre y perímetro semilibre.
Disposiciones particulares
a) Edificios de perímetro libre
Plano límite horizontal: 21m a contar desde la cota de parcela.
b) Edificios de perímetro semilibre
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:
Altura máxima: 10,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado de 45° desde la altura de 10,50m y con un plano límite horizontal a 13,50m desde la cota de la parcela.
$r = h'/d' = 5$
c) F.O.T. máximo = 1,6
d) F.O.S. máximo = 0,5
e) Requerimiento de Estacionamiento: 1 módulo cada 200m de superficie cubierta total construida.

6.90 – Distrito E4 – 90 Polo Farmacéutico

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

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

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

4) Tipología Edilicia: Sólo se permiten edificios de perímetro libre de altura limitada. Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:
$r = h'/d' = 4$
En todos los casos $d' \geq 8m$
Disposiciones particulares
a) F.O.S.: La proyección horizontal de las edificaciones no podrá superar el 60% de la superficie del terreno.
b) F.O.T. máximo = 2
c) H máxima = 17,50m
d) Retiros Obligatorios: Las construcciones se retirarán 8m respecto de las Líneas Oficiales de las Avenidas Gral. Francisco F. de la Cruz y Escalada respectivamente.

5) Usos

Usos permitidos

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

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

. Auditorio y Salón de Conferencias.

. Laboratorios.

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

Usos requeridos

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

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

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

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

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

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

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

6.90.1 – Ley N° 1.768, B.O. N° 2.288, Publ. 03/10/2005

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

Artículo 11 – Destínase la parcela delimitada por el Art. 1° de la Ley N° 516 (B.O.C.B.A. N° 1.083 del 04/12/2000) a Polo Farmacéutico.

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

6.91 – Distrito E4 – 91 Sede Social, Deportiva y Cultural del Club Atlético San Lorenzo de Almagro

a) Ley Nº 2.464, B.O. Nº 2.819, Publ. 27/11/2007

Artículo 3° – Restitúyase el predio ubicado en Salcedo 4220, entre Las Casas e Inclán, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 1, Sección 38, Manzana 137, Fracción E al Club Atlético San Lorenzo de Almagro libre de todo gravamen y/o deuda por cualquier concepto a fin de que destine

la finca mencionada exclusivamente a la promoción de las actividades deportivas, culturales y sociales propias del club.

b) Ley Nº 3.401, B.O. Nº 3.357, Publ. 08/02/2010. *(Ver Anexo)*

Artículo 1º – Encomiéndase al Ministerio de Desarrollo Económico, a través de la Corporación Buenos Aires Sur S.E., la construcción de un Microestadio destinado exclusivamente a actividades deportivas y socioculturales, según las características que se detallan en el Anexo.

Artículo 2º – La construcción a la que hace referencia el artículo 1º se realizará en el predio ubicado en Salcedo 4220, entre Las Casas e Inclán. Nomenclatura Catastral: Circunscripción 1, Sección 38, Manzana 137, Parcela OFRE, Fracción E, cuyo titular de dominio es la Asociación Civil sin Fines de Lucro "Club Atlético San Lorenzo de Almagro".

Artículo 3º– La Asociación Civil sin Fines de Lucro "Club Atlético San Lorenzo de Almagro" se hará cargo del equipamiento necesario para realizar las actividades establecidas, así como del mantenimiento general de las instalaciones.

Artículo 4º – La Asociación Civil sin Fines de Lucro "Club Atlético San Lorenzo de Almagro" suscribirá con el P.E., dentro de los sesenta (60) días de promulgada la presente, un Convenio donde preste conformidad con la construcción que se encomienda y garantice el uso gratuito de las instalaciones a escuelas y colegios dependientes del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, requisito sin el cual no se dará comienzo a ningún proceso administrativo que genere relaciones jurídicas para la Ciudad de Buenos Aires, susceptibles de gastos presentes o futuros.

Artículo 5º – El Convenio tendrá como pautas generales y sin perjuicio de otras, las siguientes: será suscripto en representación del P.E. de la Ciudad, por el señor Jefe de Gobierno o en quien éste delegue tal actividad y por el señor Presidente de la Entidad cesionaria, previa autorización especial por parte de la Comisión Directiva; el lapso de uso a favor de la Ciudad que no será inferior a los veinticinco (25) años; la descripción detallada de las obras a realizar, acompañada de planos y croquis que permitan establecer las características de las mismas; los días y horas en que la Ciudad hará uso de las instalaciones; el mecanismo para solicitud de uso por parte de la Ciudad en días y horas no establecidos en el Convenio; las sanciones por incumplimiento del convenio.

Artículo 6º – Una comisión, integrada por un representante de la Legislatura, un representante de la Corporación Buenos Aires Sur S.E. y un representante de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, tendrá como misión la de seleccionar el proyecto que mejor se adapte a las necesidades requeridas y realice el seguimiento de las obras hasta su finalización.

Aprobado el proyecto por la comisión, se correrá vista del mismo a la Asociación Civil sin Fines de Lucro "Club Atlético San Lorenzo de Almagro", para que su Comisión Directiva apruebe el mismo dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la notificación. El silencio de la entidad en el plazo fijado será considerado como aprobación del proyecto remitido.

Artículo 7º – Anualmente el P.E. realizará inspecciones en el ámbito de competencia de la presente ley a fin de constatar el cumplimiento de los términos del "Convenio", y en caso de incumplimiento proceder conforme el mismo establezca.

6.92 – Distrito E4 – 92 Instituto de Rehabilitación Psicofísica

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

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

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

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

Se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades

ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se realizará garantizando la implementación de criterios paisajísticos y valores históricos.

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

6.93 – Distrito E4 – 93 Servicio Nacional de Rehabilitación y Promoción de la Persona con Discapacidad

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

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

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

Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados y la forestación existente en el Distrito, pudiendo efectuarse modificaciones estructurales sólo en la cancha de fútbol ubicada sobre la calle Blanco Encalada para adecuar sus instalaciones, manteniendo el uso actual.

Se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se realizará garantizando la implementación de criterios paisajísticos y valores históricos.

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

6.94 – Distrito E4 – 94 Hospital Italiano

1) Carácter: Predio destinado a la localización del Hospital Italiano.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación. Comprende el predio identificado catastralmente como Parcela 1c, Manzana 44A, Sección 17, Circunscripción 7.

3) Estructura Parcelaria: No se admite la subdivisión.

4) Espacio Urbano: Se considerará espacio urbano a partir de la cota +/– 0.00 de la parcela.

5) Cómputo del Factor de Ocupación del Suelo: La proyección horizontal de las edificaciones para la localización de los usos permitidos en el distrito, incluida la de la totalidad de las edificaciones existentes, es la graficada en el Plano Nº 5.4.3.4 – 94 1) Distrito E4 – Hospital Italiano.

La superficie libre de edificaciones es de 6.061m^2 de la superficie del predio, de los cuales el 77% (4.028m^2) es superficie absorbente, según lo graficado en el Plano Nº 5.4.3.4 – 94 1) Distrito E4 – Hospital Italiano.

Se realizarán las obras necesarias, según lo dispuesto por el Art. 4.2.4 para la ralentización del escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.

6) 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) Protección Especial: Los edificios con Protección Especial son los enunciados en el Listado de Inmuebles Catalogados y lo graficado en el Plano Nº 5.4.3.4 – 94 1), 2) y 3) Distrito E4 – Hospital Italiano.

. 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 por el Art. 5.4.12.

La distancia al resto de las edificaciones de la parcela y los retiros de L.O graficados en el Plano Nº 5.4.3.4 – 94 1) Distrito E4 – Hospital Italiano no podrán ser ocupados por nuevas construcciones ni por ningún otro elemento.

8) Nuevas edificaciones

Tipología edilicia: Sólo se permiten edificios entre medianeras de h' máxima = 28m

Retiros sobre L.O.: Según lo graficado en Plano 5.4.3.4 – 94 1) Distrito E4 – Hospital Italiano

Alturas de Fachada y de las Edificaciones: Según lo graficado en los Planos 5.4.3.4 – 94 2) y 3) Distrito E4 – Hospital Italiano.

Por encima de las alturas establecidas sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del hospital, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica 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 5.4.3.4 – 94 1) Distrito E4 – Hospital Italiano, y los retiros establecidos no podrán ser modificados.

9) 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 a la Autoridad de Aplicación.

Alturas de Fachada: Según lo graficado en el Plano 5.4.3.4 – 94 2) y 3) Distrito E4 – Hospital Italiano

Retiros sobre L.O.: Según lo graficado en Plano 5.4.3.4 – 94 1) Distrito E4 – Hospital Italiano

10) Usos

Uso principal:

. Hospital. Resolución SEC Nº 2.395/80. Resolución M. Nº 423/87 MSyAS.

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 de la Autoridad de Aplicación.

11) Espacios libres: Los graficados en el Plano Nº 5.4.3.4 – 94 1) Distrito E4 – Hospital Italiano

12) Requerimientos de Estacionamiento Vehicular
Uso principal Hospital: se destinarán un total de 100 módulos
Usos Complementarios: Deberán cumplimentar con los requerimientos de estacionamiento previstos en el Cuadro de Usos Nº 5.2.1, los que podrán ser localizados en parcelas del entorno hasta 150m.

13) Requerimientos de Carga y Descarga
Uso principal: Se destinarán a carga y descarga un total de 25 módulos de 15m^2 cada uno.
Usos Complementarios: Cumplirá el 50% de los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga previstos para cada actividad en el Cuadro de Usos Nº 5.2.1, los que podrán ser localizados en parcelas del entorno hasta 150m.
Observaciones: Las cotas +/– 0.00 indicadas en los Planos 5.4.3.4 – 94 2) y 3) Distrito E4 – Hospital Italiano, para la determinación de las alturas de fachada deberán ser referenciadas a la cota de parcela establecida por la Dirección, siendo de aplicación el Art. 4.12.3.

6.95 – Distrito E4 – 95 Estadio Diego Armando Maradona de la Asociación Atlética Argentinos Juniors

1) Delimitación: comprende la Manzana 126, Sección 67, Circunscripción 15, delimitada por las calles San Blas, Gavilán, Boyacá y J. A. García.

2) Carácter: Estadio y sede social, cultural y deportiva a escala barrial.

3) Del Parcelamiento: no se admitirá la subdivisión parcelaria.

4) De los retiros: se permitirá sobresalir en voladizo 2,50m por sobre L.O. y a una altura de 3,30m sobre la calle San Blas.

5) Tipología edilicia: se admiten únicamente edificios de perímetro libre.

6) Uso permitido: Estadio y sede social, cultural y deportiva a escala barrial.

6.96 – Distrito E4 – 96 Estación Intermedia de Ómnibus de Media y Larga Distancia, Parada Liniers

1) 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) Subdivisión: No se admite la subdivisión parcelaria. Toda parcela que fuera adquirida para ampliar esta Parada, deberá englobarse y quedará afectada a este Distrito.

3) Observaciones:
a) Sólo 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.

4) Normas:

a) Ley N° 3.527, B.O. N° 3.500, publ. 09/09/2010

Artículo 9º – 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.

Artículo 10 – Para las construcciones que se realicen en las citadas estaciones intermedias, el organismo competente del P.E., dictará en un plazo no mayor a noventa (90) días, las normas especiales en cada caso, las que se ajustarán a las disposiciones generales establecidas en los Códigos de Planeamiento Urbano y de la Edificación para su funcionamiento.

6.97 – Distrito E4 – 97 Estación Intermedia de Ómnibus de Media y de Larga Distancia "Parada Puente Saavedra"

1) Delimitación: comprende la Parcela 2l de la Manzana 165, Sección 43, Circunscripción 16, delimitada por la Av. San Isidro y las calles Pico y Vedia.

2) Subdivisión: No se admite la subdivisión parcelaria. Toda parcela que fuera adquirida para ampliar esta Parada, deberá englobarse y quedará afectada a este Distrito.

3) 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 Av. San Isidro.

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) Esta Parada no podrá tener accesos y/o egresos a la vía pública, ni locales sobre las calles transversales Pico y Vedia.

e) Altura máxima de las construcciones: No podrán exceder las de la parcela lindera "2m" ocupada por la Escuela Nº 15 D.E. 10 del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

No se admitirán retiros sobre dicha altura.

4) Normas:

a) Ley N° 3.527, B.O. N° 3.500, publ. 09/09/2010

Artículo 9º – 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.

Artículo 10 – Para las construcciones que se realicen en las citadas estaciones intermedias, el organismo competente del P.E., dictará en un plazo no mayor a noventa (90) días, las normas especiales en cada caso, las que se ajustarán a las disposiciones generales establecidas en los Códigos de Planeamiento Urbano y de la Edificación para su funcionamiento.

5.4.4 DISTRITO INDUSTRIAL – I

5.4.4.1 Distrito I1 – Industrial Uno

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

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

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

4) Tejido urbano:

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

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

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

$R = h/d = 2$

$r = h'/d' = 4$

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

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

Las alturas se medirán desde la cota de la parcela.

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

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

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

c) F.O.T. máximo = 2

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

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

6) Observaciones: Se admite la existencia de una vivienda por parcela, como uso complementario de los permitidos, con una superficie no mayor de 91m^2 y siempre que para la misma se respeten las condiciones establecidas en la Sección 4.

7) Casos Particulares

7.1) En el Sector 2 Barrio de "La Boca", cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9m de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la L.F.I. Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el Art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el

cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ord. N° 43.319, B.M. N° 18.524)

5.4.4.2 Distrito I2 – Industrial Dos *(Ver I.O.)*

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

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Cumplirá con las condiciones generales de la Sección 3.

4) Tejido urbano:

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

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

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

R = h/d = 2

r = h'/d' = 4

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

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

Las alturas se medirán desde la cota de la parcela.

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

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

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

c) F.O.T. máximo = 2

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

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

6) Observaciones: Se permite la vivienda individual o colectiva en parcelas que tengan frente sobre la L.O. igual o menor a 10m. En los casos de terrenos en esquina, el frente considerado será el ancho del lote, medido entre la intersección de la prolongación virtual de las líneas oficiales de esquina y el eje medianero respectivo. Los parcelamientos de estos lotes deberán ser preexistentes al 01/11/1996.

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

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

5.4.5 DISTRITO PORTUARIO – P

1) Carácter: Zonas afectadas a la actividad portuaria.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

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

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

5.4.6 DISTRITOS URBANIZACIONES DETERMINADAS – U

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

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

5.4.6.1 Disposiciones Generales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Centro social, cultural y deportivo: Superficie mínima 0,075 por m^2 de la superficie cubierta total destinada a vivienda.

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

– Espacio verde libre: Superficie mínima 0,35m^2, por m^2 de superficie cubierta total destinada a vivienda.

– Circulaciones:

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

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

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

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

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

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

5.4.6.2 Distrito U1 – Barrio Comandante Piedrabuena [1]

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

Comprende 6 (seis) zonas:

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

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

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

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

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

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

Comprende 2 áreas funcionales:

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

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

El área de equipamiento comprende:

. Centro Cívico: 12,25% de la superficie total bruta de la Zona 6.
. Centro de recreación activa: 5,5% de la superficie total bruta de la Zona 6.
. Centro Comercial: 2,25% de la superficie total bruta de la Zona 6.
. Estacionamiento: 7% de la superficie total bruta de la Zona 6.

2) Subdivisión:

Zonas 1, 2, 3, 4 y 5

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

Zona 6

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

3) Tipología edilicia:

Zona 6

Se permitirá únicamente la construcción de edificios de perímetro libre.

Disposiciones particulares:

Zonas 1, 2, 3, 4 y 5

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

[1] Ver Ordenaza N° 39.384, B.M. N° 17.107.

Zona 6

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

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

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

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

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

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

CANTIDAD DE PISOS	COTA DEL TECHO (METROS)	DESPEJE LATERAL MÍNIMO "D" (METROS)
menos de 8	–	6,00
8	22,40	7,00
10	28,00	8,03
12	33,60	9,10
14	39,20	10,00
16	44,80	10,70
18	50,40	11,75
20	56,00	12,45

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

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

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

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

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

La playa se considerará construida a cielo abierto.

Retiros:

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

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

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

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

De las líneas divisorias con la Zona 2: 5m

4) Usos

Zonas 1, 2, 3, 4 y 5

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

Sólo se autorizarán trabajos de mantenimiento y conservación.

Zona 6

En el área residencial

Usos permitidos:

. Vivienda colectiva

. Circulación vehicular y peatonal

. Espacios libres
Usos requeridos:
. Comercio diario: Superficie cubierta mínima 4% de la superficie cubierta total destinada a vivienda
. Guardería infantil
Estacionamiento:
. Para vivienda de 1 y 2 dormitorios: 0,5 módulos por unidad de vivienda
. Para comercio diario: 1 módulo por local
Podrá utilizarse para estacionamiento un 10% del espacio libre parquizado resultante de la aplicación del F.O.S.
En el centro cívico
Usos permitidos:
. Centro educacional
. Templo
. Unidad asistencial
. Sedes de clubes e instituciones
. Seguridad
. Servicios públicos
. Oficinas
En el centro de recreación activa
. Esparcimiento activo
. Vivienda de encargado
En el centro comercial
Usos permitidos:
. Comercio minorista
. Restaurante
. Confitería, bar, salón de té
. Locales para estudios profesionales
. Locales para consultorios profesionales
. Vivienda anexa al comercio
Usos requeridos:
. Dársena para carga y descarga
En el área de estacionamiento
. Estacionamiento para la totalidad de los centros cívicos, comercial y deportivo
. Instalaciones imprescindibles para las playas de estacionamiento

5) Circulaciones
Zona 6
Se permitirán accesos vehiculares ubicados a 50m como mínimo entre sí y a no menos de 25m de las esquinas sobre todas las calles, excepto las calzadas laterales de la Av. 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.

6) Normas:
a) Ley N° 2.737, B.O. N° 2.965, Publ. 04/07/2008
Artículo 1°– Declárese la emergencia de infraestructura y ambiental del complejo habitacional Barrio Cte. Luis Piedrabuena por el plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días contados a partir de la promulgación de la presente Ley. *(Ver restantes artículos)*
b) Ley N° 3.099, B.O. N° 3.262, Publ. 21/09/2009
Artículo 1º.– Prorrógase la declaración de la emergencia de infraestructura y ambiental del

complejo habitacional Barrio Cte. Luis Piedrabuena determinada por Ley Nº 2737, por el plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días contados a partir de la publicación de la presente Ley.

c) Ley N° 3.563, B.O. N° 3.561, Publ. 10/12/2010

Artículo 1º.– Prorrógase el plazo de la emergencia de infraestructura y ambiental del complejo habitacional barrio Cte. Luis Piedrabuena determinado en el Art. 1º de la Ley Nº 2.737 y prorrogado por Ley Nº 3.099, por el plazo de dos (2) años contados a partir de su vencimiento.

5.4.6.3 Distrito U2

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

Comprende los siguientes barrios:

a) Barrio Marcelo T. de Alvear: Delimitado por las Avenidas Juan B. Alberdi, Lacarra, Directorio y Olivera y las calles José E. Rodó, Juan Vucetich, José Bonifacio y Pío Collivadino (Plano N° 5.4.6.3a). *(Ver Ley N° 3.042 y Parágrafo 5.4.12.45 Distrito APH45)*

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 10m
F.O.T. máximo = 1,5
F.O.S. = 20%
b. Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R2bI y R2bII.
c. Subdivisión: Se permite el fraccionamiento según Plano N° M–664–77, en reemplazo del N° 1619–CPU que se anula.

II. Fracción F de la Manzana 210, Sección 54, Circunscripción 1, según Plano N° M–248–72.
a. Subdivisión: Según las normas generales de la Sección 3.
Parcela: Superficie mínima 1.000m^2.
b. Tipología edilicia: Se permiten únicamente edificios de perímetro libre, debiendo cumplirse con el Capítulo 4.3.
Disposiciones particulares
Tejido: Cumplirá con las siguientes disposiciones:
R = h/d = 2
r = h'/d' = 5
Factores de ocupación (F.O.S. y F.O.T.)
Se admitirán distintos grados de ocupación total del suelo conforme a las siguientes relaciones:

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

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

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

c. Usos permitidos:

. Vivienda colectiva

. Comercio minorista, servicios comerciales y artesanales: Se admitirán los usos correspondientes a los Distritos R2bI y R2bII según el Cuadro de Usos N° 5.2.1, con las restricciones de superficie indicadas en el mismo.

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

d. Usos requeridos:

. Estacionamiento vehicular según el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

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

b) Barrio Gral. José de San Martín [1]: Delimitado por las Avenidas Gral. Paz y de los Constituyentes y las calles Manuel Álvarez Prado, Bolivia y Ezeiza (Plano N° 5.4.6.3b);

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

d) 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 escuela primaria (Plano N° 5.4.6.3d);

e) Barrio Manuel Dorrego: Delimitado por la calle Francisco Bilbao, 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 (Plano N° 5.4.6.3e);

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

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

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

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

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

2) Tipología edilicia:

F.O.S. máximo = 55%

F.O.T. máximo = 1,2

3) Usos: Los que resulten permitidos según el Cuadro de Uso N° 5.2.1 para los Distritos R2bI y

[1] Ver Ordenanza N° 38.276, B.M. N° 1.892.

R2bII de Zonificación.

5) Normas:

a) Ley N° 264, B.O. N° 826

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

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

Artículo 3° – Desaféctese del destino de uso y utilidad pública contemplado en el Art. 5° de la Ordenanza N° 45.072, la Manzana 189 H del plano de mensura citado en el artículo que antecede, que corresponde a la Fracción 6 de la Manzana A, Sección 44, Circunscripción 1 del Plano N° 5.4.6.3f) anexo a la mencionada Ordenanza. Los usos en dicha manzana serán: jardín maternal, instituciones de asistencia social, dispensario, templo, hogar infantil, hogar de día.

b) Ley N° 2.922, B.O. N° 3.092, Publ. 09/01/2009

Artículo 1º – Modifícase el Art. 1º de la Ordenanza Nº 36.533, que quedará redactado de la siguiente forma:

"Apruébase el plano M–591–77 correspondiente a la mensura particular con fraccionamiento y cesión de calles y aceras del inmueble ubicado en la Av. Juan B. Justo y la calle Bacacay, denominada catastralmente Fracción 1, Manzana 64A, Sección 95, Circunscripción 1 y acéptase la cesión de las superficies que surgen del mismo de 3.833,27m^2 con destino a calles y de 26.550,53 para uso público entre monobloques y estacionamiento." (Se refiere al Barrio John F. Kennedy)

c) Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184 , Publ. 29/05/2009

Artículo 1° – Desaféctase de los respectivos distritos de zonificación del Código de Planeamiento Urbano, al polígono delimitado por el eje de la Av. Juan Bautista Alberdi en su intersección con el eje de la Av. Olivera, por éste hasta su intersección con el eje de la Av. Directorio y el eje de la calle Dr. Florentino Ameghino, por éste hasta su intersección con el deslinde con los distritos de zonificación R2bIII y R2bII de las parcelas frentistas a las calles Dr. Florentino Ameghino y Monte, correspondientes a las manzanas 67, 98B, 102A y 106, de la Circunscripción 1, Sección 54, por éste hasta su intersección con el eje de la Av. Lacarra hasta su intersección con el eje de la Av. Juan Bautista Alberdi.

Artículo 2° – Aféctase a Distrito APH45 "Parque Avellaneda y entorno" el polígono delimitado por el Art. 1° de la presente Ley.

d) Ley N° 3.477, B.O. N° 3.483 , Publ. 17/08/2010

Artículo 1º – Prorrógase por el término de trescientos sesenta y cinco (365) días, a partir de la publicación de la presente en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, la Ley Nº 2.750, que crea el Plan de Recuperación y Puesta en valor del Barrio Manuel Dorrego, sito en el perímetro comprendido por las Avenidas Eva Perón, Lisandro de la Torre, y las calles Carhué y Justo Suárez.

Artículo 2º – Modifícase el Art. 3º de la Ley Nº 2750, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Crease, en el ámbito de la Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, una Comisión de Seguimiento de los trabajos dispuestos por el Artículo 2º de la presente ley, debiéndo constituirse a los treinta (30) días de su publicación. Dicha comisión estará integrada por: a) Un (1) representante del Instituto de la Vivienda de la Ciudad, con rango no menor a Gerente; b) Los Diputados y Diputadas integrantes de la Comisión de Vivienda de la LCABA.

Dicha comisión será convocada bimestralmente por la Presidencia de la Comisión de Vivienda, quien también tendrá a su cargo la invitación de los vecinos de los distintos pabellones del Barrio."

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

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

Comprende los siguientes barrios:

a) Barrios Tellier–Liniers: Delimitado según Plano N° 5.4.6.4a)

b) Barrio Nazca: Delimitado según Plano N° 5.4.6.4b)

c) Barrio Varela–Bonorino: Delimitado según Plano N° 5.4.6.4c)

d) Barrio Emilio Mitre: Delimitado según Plano N° 5.4.6.4d)

e) Barrio Segurola: Delimitado según Plano N° 5.4.6.4e)

f) Barrio Versailles: Delimitado según Plano N° 5.4.6.4f)

– Sólo se permitirá la recomposición volumétrica del sector.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.6.5 Distrito U4 – Barrio Juan XXIII

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

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

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

. LM1: Área pública.

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

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

Disposiciones particulares

a) Área edificable permitida:

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

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

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

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

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

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

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

Área a: Altura máxima permitida 6,50m

Área b: Altura máxima permitida 10m

Área c: Altura máxima permitida 19m

c) Retiros:

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

d) Servidumbre:

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

4) Usos:

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

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

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

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

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

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

5) Circulaciones: Accesos al distrito: 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 20m del eje de la calzada de la calle Crespo y de la prolongación de Salvigny, y a 30m como mínimo de las intersecciones de las L.O. de Somellera y Agustín de Vedia y de ésta con Av. Riestra.

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

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

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

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

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

9) Normas:
Ley N° 3.074, B.O. N° 3.206, Publ. 01/07/2009
Artículo 1° – Dispónese la apertura de la Calle Crespo, entre Somellera y Av. Riestra

5.4.6.6 Distrito U5 – Barrio Parque Almirante Brown

1) Delimitación: El distrito está limitado por las calles Cafayate, Berón de Astrada, Lisandro de la Torre y Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz y dividido en dos subdistritos (Plano N° 5.4.6.6)
Subdistrito I: Delimitado por las calles antes mencionadas con excepción de las Fracciones A, B y C de la Manzana 126.
Subdistrito II: Fracciones A, B y C de la Manzana 126.

2) Subdivisión
Subdistrito I: Se mantiene el parcelamiento existente.
Subdistrito II: (Plano N° 5.4.6.6).
Fracción A
Fracción B
Fracción C

3) Tipología edilicia
Subdistrito I: Se permiten únicamente edificios entre medianeras.
Subdistrito II:
Fracción A:
Se permiten edificios de perímetro libre y entre medianeras.
Fracción C:
Se permiten únicamente edificios entre medianeras.
Disposiciones particulares
a) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)
Subdistrito I:
F.O.T. máximo = 1
F.O.S. = 60%
Subdistrito II:
Fracción A:
F.O.T. máximo = 1
F.O.S. = 25%
Fracción C:
F.O.T. máximo = 1,2
F.O.S. = 80%
b) Altura máxima
Subdistrito I y Subdistrito II Fracción C: Se permite una altura máxima de la edificación de 6m, medida desde la cota de la parcela, pudiendo sobresalir por encima de ella el arranque de la estructura de los techos inclinados, parapetos de 1m de altura, salida de escalera y tanque de agua.
c) Retiros
Subdistrito I:
– En todos los casos deberá observarse un retiro de frente de 3m de la L.O., libre de todo uso que no sea camino de acceso y espacio verde parquizado y un retiro de fondo de 5m de la línea divisoria de contrafrente.
Subdistrito II:
– Fracción C:
Deberá observarse un retiro de 3m de las L.O., libre de todo uso que no sea camino de acceso y

espacio verde parquizado.

4) Usos
Subdistrito I:
Usos permitidos:
. Vivienda individual
. Vivienda colectiva: dos viviendas por parcela
Usos requeridos:
. Comercio diario y prestación de servicios: Superficie mínima 0,8% de la superficie cubierta total destinada a vivienda. La localización de estos rubros afectará a los terrenos lindantes con las Parcelas 7, 44, 8 y 43 de las Manzanas 118, 123 y 7, 20, 8 y 19 de la Manzana 128.
. Estacionamiento.
Subdistrito II:
– Fracción A
Usos permitidos:
. Asociación vecinal, deportiva y cultural;
. Vivienda individual, sólo como uso complementario.
Usos requeridos:
. Estacionamiento
– Fracción B
Usos permitidos:
. Guardería;
. Preescolar;
. Escolar primaria y secundaria (integrada a los niveles primarios);
. Instalaciones complementarias;
. Vivienda individual sólo como uso complementario.
Usos requeridos:
. Estacionamiento
– Fracción C
Usos permitidos:
. Prestación de servicios: peluquería, heladería, reparación de artefactos eléctricos, de calzado, lavandería y tintorería (recepción)
. Comercio minorista: farmacia, mercería, artículos de limpieza
. Vivienda individual sólo como uso complementario
Usos requeridos:
. Estacionamiento

5.4.6.7 Distrito U6 – Barrio Gral. M. N. Savio

1) Delimitación y zonificación: Delimitado según Plano de Zonificación y Plano Nº 5.4.6.7, 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 148m y 160m del encuentro de las L.O. respectivas.

En esta zona se mantendrá el Distrito UP existente.

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

Área de uso público: 15% de la superficie de la Zona 2.
Área de uso residencial: 60% de la superficie de la Zona 2.
Centro de conjunto residencial: 14,5% de la superficie total del área de uso público.
Centro educacional: 47% de la superficie total del área de uso público.
Centro deportivo: 38,5% de la superficie total del área de uso público.

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

Zona 3: Av. 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: 75% de la superficie total del área.

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

– Uso comercial: El 40%

– Uso deportivo: El 60%

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

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

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

Disposiciones particulares

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

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

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

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

$r = h'/d' = 5$

La distancia d´ no podrá ser menor que 4m

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

Zona 2

Área de uso residencial:

F.O.T. máximo = 2,5; F.O.S. = 30%.

Área de uso público:

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

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

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

Zona 4

Uso residencial: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 30%
Uso comercial: F.O.T. máximo = 1; F.O.S.= 80%
Uso educacional: F.O.T. máximo = 0,5; F.O.S. = 36%
Uso servicios públicos: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 60%.
c) Retiros:
Los retiros configurarán, dentro del área, franjas perimetrales parquizadas libres de todo uso. A tal fin se fijan los siguientes retiros:
Zona 2
De la L.O. de la Av. Coronel Roca y de Larrazábal: 20m.
De la L.O. de Cafayate y de la calle sin nombre oficial: 15m.
De la L.O. de Berón de Astrada: 10m.
De la línea divisoria A–B con la Zona 1: 10m.
Zona 4
Gral. Francisco Fernández de la Cruz y Lisandro de la Torre: 10m.
Coronel Martiniano Chilavert: 20m.
Murguiondo: 15m.
Se admite sobre la calle Chilavert la construcción de dársenas de estacionamiento vehicular sobre la franja de retiros.
4) Usos:
Zona 2
En el área de uso residencial
Usos permitidos:
. Vivienda colectiva
. Circulación peatonal y vehicular
. Espacios libres parquizados
Usos requeridos:
. Comercio diario: La superficie mínima será el 4% de la superficie cubierta total destinada a vivienda
. Guardería
. Estacionamiento: La superficie resultante deberá desarrollarse en dos o más niveles superpuestos
En el área de uso público:
– En el centro del conjunto residencial
Usos permitidos:
. Socio–comunitario (guardería y asociación vecinal)
. Centro asistencial
. Unidad sanitaria
. Culto
. Banco
. Registro Civil
. Sala de espectáculos
. Supermercado
. Vivienda individual sólo como uso complementario
Usos requeridos:
. Estacionamiento
– En el centro educacional
Usos permitidos:
. Preescolar
. Primaria
Usos requeridos:
. Estacionamiento

– En el centro deportivo
Usos permitidos:
. Club social y deportivo
Usos requeridos:
. Estacionamiento: 15% de la superficie total del centro deportivo
Zona 3
El equipamiento comunitario podrá consistir en:
. Comisaría
. Cuartel de Bomberos
. Escuela preescolar, primaria, secundaria o técnica
. Institutos de enseñanza
. Centro cultural
. Centro social
. Centro religioso, templo, convento, seminario, casa de ejercicios espirituales
Zona 4
En el área de espacios edificatorios de uso residencial
Usos permitidos:
. Vivienda colectiva
. Circulación peatonal y vehicular
. Espacios libres de edificación, parquizados
. Vivienda individual únicamente en calidad de uso complementario del comercio minorista o servicios
. Subestaciones de servicios públicos
Usos requeridos:
. Estacionamiento
En el área de espacios edificatorios de uso comercial:
Usos permitidos:
. Comercio minorista de abastecimiento diario
. Servicios personales y familiares
Usos requeridos:
. Estacionamiento vehicular interno
. Área deportiva

5) Circulación:
Zona 2: Se permitirán accesos vehiculares ubicados a 100m como mínimo entre sí y a no menos de 50m de las esquinas.
Las circulaciones vehiculares serán de uso público y su superficie se considerará en el porcentaje destinado a circulación para la zona.
Zona 4: Se permitirán accesos vehiculares ubicados a 100m como mínimo entre sí y a no menos de 50m de las esquinas.

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

5.4.6.8 Distrito U7 – Lugano III y IV [1]

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

[1] Ver Decretos N° 6.360 del 31/10/1979, N° 7.602 del 28/12/1979 y Ord. N° 35.840 del 16/06/1980.

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

Comprende dos áreas funcionales:

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

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

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

Socio–comunitario: 1%

Educacional: 38%

Comercio y servicio: 5%

Centro social–cultural y deportivo: 56%

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

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

Área de uso residencial

F.O.T. máximo = 2; F.O.S. = 40%

Área de equipamiento

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

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

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

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

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

3) Usos:

En el área de uso residencial

Usos permitidos:

. Vivienda colectiva

. Circulación peatonal y vehicular

. Espacios libres parquizados

Usos requeridos:

. Comercio y servicios

. Guardería

. Estacionamiento

En el área de equipamiento

Usos permitidos:

. Socio comunitario (guardería, asociación vecinal)

. Centro asistencial

. Centro de Exposiciones, Centro de Eventos (Exposición Masiva) Ley N° 123 C.R.E.

. Unidad sanitaria

. Preescolar

. Primaria

. Comercio y servicios

. Centro social, cultural y deportivo

. Vivienda individual y sólo como uso complementario

Usos requeridos:

. Estacionamiento

4) Circulaciones: Accesos y egresos

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

mínimo entre sí.

Por Av. Larrazábal: Se permiten cuatro accesos.

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

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

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

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

5) Observaciones:

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

5.4.6.9 Distrito U8 – Lugano V

1) Delimitación: Según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.7

Comprende:

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

Se destinan los siguientes porcentajes:

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

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

De esta área de equipamiento, se destinará para uso:

Preescolar 12%

Primaria 28%

Comercio y Servicios 5%

Centro social, cultural y deportivo 55%

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

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

Área de uso residencial:

F.O.T. máximo = 1,6; F.O.S. = 40%

Área de uso público

Equipamiento educacional

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

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

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

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

3) Usos:

Área de uso residencial

Usos permitidos:

. Vivienda colectiva

. Circulación vehicular y peatonal

. Espacios libres parquizados

Usos requeridos:

. Guardería

. Comercio diario
. Estacionamiento
Área de equipamiento
Usos permitidos:
. Preescolar
. Primaria
. Comercio y servicios
. Centro social, cultural y deportivo
. Vivienda individual sólo como uso complementario
Usos requeridos:
. Estacionamiento

4) Circulaciones: Accesos y egresos

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

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

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

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

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

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

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

5) Observaciones:

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

6) Normas:

a) Ley N° 1.770, B.O. N° 2.281, Publ. 22/09/2005

Artículo 1°– Aféctase el polígono comprendido por las Vías del FFCC Gral. Belgrano, Av. Escalada, Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz, límite con el Distrito C3 II, límite con el Distrito U31, ambos del Código de Planeamiento Urbano, y calle Batlle y Ordóñez a urbanización de la Villa 20, de acuerdo a las normas establecidas en el Parágrafo 5.4.6.9., Distrito U8 – Lugano V, del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 2°: Aféctase a la urbanización de la Villa 20, el polígono comprendido por la Av. Francisco Fernández de la Cruz, eje de la calle Pola y línea de deslinde con el Distrito U8. El mencionado polígono será destinado a viviendas y equipamiento comercial.

Artículo 2° bis – El Instituto de la Vivienda de la Ciudad deberá realizar un nuevo censo en el término de treinta (30) días de promulgada la presente ley, a fin de determinar la cantidad de viviendas a construirse en la actual Villa 20 y en los terrenos afectados por el Art. 1° de la Ley N° 1.770. A tal efecto se garantizará la participación vecinal.

Artículo 3° – Encomiéndase al P.E. a realizar, en el término de noventa (90) días de promulgada la presente ley, una audiencia pública con los vecinos y vecinas a fin de establecer conjuntamente las obras a realizar en lo relativo a tipología edilicia, emplazamientos, apertura de calles, equipamiento de servicios y toda otra inquietud que consideren importante tanto el I.V.C. como los habitantes de la Villa 20. Asimismo, el P.E. debe realizar antes de comenzar las obras mencionadas en el párrafo anterior, el saneamiento del suelo.

Artículo 4° – El Gobierno de la Ciudad, a través de los organismos competentes y los vecinos y vecinas de la Villa 20, se comprometen a garantizar la adjudicación de las unidades a las familias que correspondan, de acuerdo al artículo 2°, y a impedir la intrusión de las viviendas que se reasignan, garantizando la asignación de las tierras a los vecinos censados de la Cooperativa 25 de Marzo que así lo necesiten.

5.4.6.10 Distrito U9 – Barrios Ricchieri A, AB, B, C y E

1) Delimitación y Zonificación: Delimitado según Plano de Zonificación y Planos Nº 5.4.6.10a) y 5.4.6.10b).

Comprende cinco (5) sectores:

a) Sector A – Barrio Ricchieri A: Se destinará a uso residencial el 100% de la superficie.

b) Sector AB – Barrio Ricchieri AB: Se destinará a uso educativo, el 100% de la superficie de la Fracción D de la Manzana 84A, Sección 64, Circunscripción 1.

De dicho porcentaje se destinará: Preescolar: 25%; Primaria: 75%.

c) Sector B – Barrio Ricchieri B: Se destinará a uso residencial el 100% de la superficie.

d) Sector C – Barrio Ricchieri C: Se destinará para:

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

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

Socio comunitario: 33,5%

Educacional: 48,5

Templo: 18%

e) Sector E Barrio Cardenal Samoré.

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

a) En el Sector A:

F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 30%

b) En el Sector AB:

F.O.T. máximo = 1,2; F.O.S. = 80%

c) En el Sector B:

F.O.T. máximo = 1,8; F.O.S. = 40%.

d) En el Sector C:

En el área de uso residencial

F.O.T. máximo = 1,6; F.O.S. = 40%

En el área de equipamiento

Socio comunitario: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 80%.

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

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

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

3) Usos:

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:

. Guardería

. Comercio diario

. Estacionamiento

b) En el área educativa del Sector AB

Usos permitidos:
. Preescolar
. Primaria
. Vivienda como uso complementario
Usos requeridos:
. Estacionamiento
c) En el Área de equipamiento del Sector C
Usos permitidos:
. Socio comunitario (guardería, asociación vecinal)
. Centro asistencial
. Preescolar
. Primaria
. Templo
. Vivienda sólo como uso complementario
Usos requeridos:
. Estacionamiento
4) Observaciones
Para los Sectores A y C, en el caso de reconstrucción de edificios existentes, no se podrá superar la superficie cubierta ni la altura de los edificios que se sustituyan.
Para el Sector B, los proyectos de parcelamiento y de diseño urbanístico del distrito, deberán ser sometidos a consideración del Consejo.

5) Sector E – Barrio Cardenal Samoré:
a) Delimitación: Delimitado por las Avenidas Tte. Gral. Luis J. Dellepiane, Escalada y Castañares.
Consta de 4 sectores según Plano Nº 5.4.6.10b).
b) Subdivisión: Según Plano N° 5.4.6.10b).
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 = 55%
F.O.T. máximo = 4,2
Uso residencial exclusivo
Sector II:
F.O.S. máximo = 100%
F.O.T. máximo = 2
Uso comercial exclusivo
Sector III:
F.O.S. máximo = 50%
F.O.T. máximo = 0,7
Uso educacional – escuela primaria
Sector IV: Distrito 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.

5.4.6.11 Distrito U10 – Ante Puerto

1) Carácter: Zona de localización de edificios públicos.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.11.

3) Subdivisión: Superficie mínima de parcela 2.500m^2 debiendo cumplir además lo establecido en el Art. 3.2.4, inciso a).

4) Tipología edilicia: Sólo se permiten edificios de perímetro libre.
Disposiciones particulares
Tejido: Se cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4, de acuerdo a:
R = h/d = 3
r = h'/d' = 5
F.O.T. máximo = 5
F.O.S. = 60%
Retiros: Todas las construcciones deberán retirarse 5m como mínimo de la L.O.

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

5.4.6.12 Distrito U11 – Puerto Madero *(Ver I.O.)*

1) Carácter: Área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala nacional, regional y urbana en el más alto grado de diversidad, complementado con actividades residenciales y de esparcimiento.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.12a)

3) Zonificación: Se divide en los siguientes subdistritos, para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo.
– Subdistritos Residenciales: Son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de preservar y garantizar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose usos compatibles con el residencial.
– Subdistritos Centrales: Se denominan así los agrupamientos de usos: administrativos, financieros, comerciales y de servicios.
– Subdistritos de Equipamiento: Se denominan así aquellas áreas donde se localizan equipamientos a escala urbana, regional y/o nacional.
– Subdistrito Urbanización Parque: Se denominan así las áreas destinadas a espacios verdes de uso público.

4) Normas específicas para cada Subdistrito

4.1 Subdistritos Residenciales

4.1.1 Subdistrito Residencial 1 (R1)

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

2) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.12 b)

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

Disposiciones Particulares

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

L.F.I. = 14m

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

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

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

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

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

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

– Sobre Av. Juana Manso:

Línea de Frente Interno = 20m

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Subdistrito Residencial 2 (R2)

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

2) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.12b)

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.: 14m

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

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

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

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

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

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

Los proyectos de obra que se aprobaren de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso precedentes, deberán ejecutarse dentro del plazo perentorio de 15 (quince) años contados a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 51.675, B.O. N° 233 del 08/07/1997.

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

a) Tiempo de inicio de las obras.

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

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

4.1.3 Subdistrito Residencial Costanero (RC)

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

2) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.12b)

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

Disposiciones Particulares

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

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

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

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

Por encima de las pendientes establecidas sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y

conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

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

5) Observaciones: Los proyectos de obra que se aprobaren de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso precedentes, deberán ejecutarse dentro del plazo perentorio de 15 (quince) años contados a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 51.675, B.O. N° 233 del 08/07/1997.

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

a) Tiempo de inicio de las obras.

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

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

4.2 Subdistritos Centrales

4.2.1 Subdistrito Central 1 (C1)

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

2) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.12b)

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

Disposiciones Particulares

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

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

Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzana 1T y Dique 2

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

F.O.S. = 60%

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

F.O.S. = 30%

F.O.T. máximo = 6

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

5) Observaciones: El espacio urbano se contará a partir de los 3m por debajo de la cota de la manzana. Los proyectos de obra que se 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, deberán ejecutarse dentro del plazo perentorio de quince (15) años contados a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 51.675, B.O. N° 233 del 08/07/1997.

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

a) Tiempo de inicio de las obras.

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

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

4.2.2 Subdistrito Central 2 (C2)

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

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

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

Disposiciones Particulares

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

Edificios de Perímetro Libre: Se deberán cumplimentar las relaciones de separación y de alturas establecidas para el Distrito C1.

F.O.S. = 30%

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

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

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

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

5) Observaciones: Los proyectos de obra que se aprobaren de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes, deberán ejecutarse dentro del plazo perentorio de 15 (quince) años contados a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 51.675, B.O. N° 233 del 08/07/1997.

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

a) Tiempo de inicio de las obras.

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

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

4.3 Subdistritos de Equipamiento

4.3.1 Subdistrito Equipamiento General (EG)

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

2) Delimitación: Según Plano.

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

Disposiciones Particulares

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

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

Tejido: Se admite la ocupación total de la parcela.

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

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

competente.

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

Altura máxima = 11,60m

F.O.S. = 40%

F.O.T. = 1

4) Usos: Los que resulten de aplicar el Cuadro de Usos Nº 5.4.6.12.

5) Observaciones: Los proyectos de obra que se aprobaren para las Manzanas 5I, 5F P3 y 5H, Dique 3 y Manzana 1R Dique 2, todas de la Sección 98, Circunscripción 21 de conformidad con las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes, deberán ejecutarse dentro del plazo perentorio de 15 (quince) años contados a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 51.675, B.O. N° 233 del 08/07/1997.

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

a) Tiempo de inicio de las obras.

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

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

4.3.2 Subdistrito Equipamiento Especial (EE)

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

2) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.12b)

3) Disposiciones Particulares

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

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

Tejido:

F.O.T. máximo = 3

F.O.S. = 65%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) Observaciones: Los proyectos de obra que se aprobaren para las Manzanas 1B y 1A Dique 1, Sección 98, Circunscripción 21, de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes, deberán ejecutarse dentro del plazo perentorio de 15 (quince) años contados a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 51.675, B.O. N° 233 del 08/07/1997.

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

a) Tiempo de inicio de las obras.

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

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

4.3.3 Subdistrito Equipamiento Costanero 1 (EC1)

1) Carácter: Zona destinada a la localización de usos y servicios que den a un espacio libre de uso público y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia restringida del uso residencial.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.12b)

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

Disposiciones Particulares

Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzanas 5F P4 y 5F P1 – Dique 3

Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 1K – Dique 4

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

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

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

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

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

El uso residencial sólo podrá admitirse sobre planta baja.

5) Observaciones: Los proyectos de obra que se aprobaren de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes, deberán ejecutarse dentro del plazo perentorio de 15 (quince) años, contados a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 51.675, B.O. N° 233 del 08/07/1997.

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

a) Tiempo de inicio de las obras.

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

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

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

4.3.4 Subdistrito Equipamiento Costanero 2 (EC2)

1) Carácter: Zona destinada a la localización de usos y servicios que den a un espacio libre de uso público y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia restringida del uso residencial.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.12b.

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

Disposiciones Particulares

Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzana 1J – Dique 2

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

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

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

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

Será obligatorio materializar una recova sobre la peatonal Pierina De Alessi y sobre la plaza pública de 3,50m de ancho y 3,30m de altura libre sobre la cota de la manzana.

4) Usos:

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

5) Observaciones: Los proyectos de obra que se aprobaren de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes, deberán ejecutarse dentro del plazo perentorio de 15 (quince) años contados a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 51.675, B.O. N° 233 del 08/07/1997.

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

a) Tiempo de inicio de las obras.

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

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

4.4 Subdistrito Edificios de Valor Patrimonial

1) Carácter: Zona destinada a la preservación de Edificios de Valor Patrimonial.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.12b)

3) El conjunto de edificios indicados en el Plano N° 5.4.6.12b), como de Valor Patrimonial, son de conservación obligatoria.

a) Ex Molinos Río de la Plata – Dique 2. Edificio industrial de ladrillos rojos. Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzana 1P – Dique 2

Esta manzana contiene un edificio industrial de ladrillos rojos. La propuesta de reciclaje deberá respetar la caja exterior existente. No se admitirán construcciones nuevas sobre el resto de la manzana.

b) Molinos Río de la Plata – Dique 3. Circunscripción 21, Sección 98, Manzana 5J, Dique 3.

Edificio con 2 torres.

Se deberá respetar el cuerpo principal del edificio con sus dos torres. Las construcciones existentes, adosadas al cuerpo principal hacia el norte y el este, deberán demolerse. En la planta baja, sobre la calle que separa esta manzana de la Manzana 5G, deberá materializarse una recova.

F.O.S. = 60%

F.O.T. máximo = 4

c) Ex Silo Junta Nacional de Granos. Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzana 5F P2 – Dique 3. Esta manzana contiene un silo de hormigón armado.

La propuesta de reciclaje deberá respetar la caja exterior existente.

Deberá ejecutarse una plaza que deberá ser librada al uso público. Esta obligación se establecerá mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública.

d) Ex Chalet de la Cruz Roja – Arq. Andrés Kalnay. – Dique 3.

e) Ex Cervecería Munich – Museo de Telecomunicaciones. – Dique 3.

4) Usos: Los usos propuestos deberán estar sometidos a la aprobación del Consejo.

5) Observaciones: Los proyectos de reciclaje y construcción nueva deberán estar sometidos a la aprobación del Consejo.

4.5 Subdistrito Urbanización Parque (UP)

1) Carácter: Zonas destinadas a espacios verdes de uso público y acceso libre.

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

3) Disposiciones Particulares

Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzanas 1S y 1U – Dique 2

Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzana 5K y Dique 3

Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzanas 1R y 1S – Dique 4

Serán admisibles locales con una superficie máxima de 20m^2 que incluyan sanitarios de uso público, más un área de servicios cubierta por una pérgola con la que podrá completarse una superficie total de 60m^2.

Estos locales tendrán una altura máxima de 2,50m y la pérgola de 3,50m, no pudiéndose superar este plano con instalaciones, carteles, ni construcciones accesorias. Deberá existir una separación mínima de 100m entre locales. Se admitirán usos complementarios que no alteren el carácter del distrito.

Serán admisibles locales destinados a estacionamiento, sanitarios de uso público, vestuario de personal de mantenimiento del parque, salas de máquinas y depósitos de herramientas, donde existan desniveles que permitan la generación de áreas útiles entre el nivel de cota del terreno y el nivel de suelo afectado al manto vegetal.

CUADRO DE USOS N° 5.4.6.12	SUBDISTRITOS						
RUBRO	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							

CUADRO DE USOS N° 5.4.6.12	SUBDISTRITOS						
RUBRO	R	R2	RC	EC	EE	C	E
Sin depósito (Exposición y venta)				*	*		*
COMERCIO MINORISTA							
Almacenes navales				*	*		*
Antigüedades	*	*	*	*	*	1	*
Artículos Deportes, Armería y Cuchillería, Ortopedia, Instrum. de precisión científicos y musicales	*	*	*	*	*	1	*
Automotores y accesorios, embarcaciones y aviones				*	*		*
Autoservicio de alimentos	*	*	*		*		
Bazar, Platería, Cristalería, artef. de Iluminación y del hogar	*	*	*	*	*		*
Cerrajería	*	*	*	*	*	1	*
Cuadros, marcos y espejos	*	*	*	*	*	1	*
Farmacia, herboristería	*	*	*	*	*	1	*
Ferretería, herrajes y repuestos, materiales eléctricos	*	*	*	*	*	1	*
Florería, plantas de interior	*	*	*	*	*	1	*
Galerías Comerciales, Autoservicio de productos no alimenticios	*	*	*	*	*	1	*
Joyería y Relojería	*	*	*	*	*	1	*
Maquinarias, herramientas, motores industriales (exposición y ventas)				*	*		*
Máquinas de oficina				*	*	1	*
Materiales de Construcción clase I				*	*		*
Mercería, 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	*

CUADRO DE USOS N° 5.4.6.12	SUBDISTRITOS						
RUBRO	R	R2	RC	EC	EE	C	E
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	*	*	*	*			*

CUADRO DE USOS N° 5.4.6.12	SUBDISTRITOS						
RUBRO	R	R2	RC	EC	EE	C	E
Escuela Infantil, Jardín Maternal	*	*	*	*	*	1	*
Instituto de investigación sin laboratorio				*	*	*	*
Institutos técnicos, academias	*	*	*	*		*	*
Jardín de Infantes	*	*	*	*			*
Escuela Primaria	*	*	*	*			*
Escuela de Educación Media	*	*	*	*			*
Universitaria y Superior no universitaria				*	*	*	*
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS							
Centrales y Concentraciones telefónicas	*	*	*	*	*	*	*
Subestación transformadora de energía eléctrica	*	*	*	*	*	*	*
Planta de tratamiento de líquidos cloacales	*	*	*	*		*	*
RESIDENCIA							
Baulera	*	*	*	*		*	*
Residencia Geriátrica	*	*	*	*			*
Vivienda Colectiva	*	*	*	*		*	*
Vivienda Individual	*	*	*	*			*
SANIDAD							
Centro o servicio médico u odontológico	2	2	2	*		*	*
Clínicas, sanatorios, institutos privados				*		*	*
Instituciones de asistencia social				*		*	*
Prestación de primeros auxilios, consultorio externo	*	*	*	*	*	*	*
SERVICIOS							
Agencias comerciales, de empleos, turismo, lotería, prode, inmobiliaria	*	*	*	*	*	*	*
Agencia alquiler de películas y videocasetes	*	*	*	*	*	1	*
Agencia de informaciones y noticias	*	*	*	*	*	1	*
Agencia de Seguros. Casa de cambio	*	*	*	*	*	*	*
Agencia de Taxímetros y Remises con vehículos en espera	*	*	*	*	*	1	*
Agencia de taxímetros, remises y/o cargas livianas sin vehículos en espera	*	*	*	*	*	1	*
Agencia de trámites ante organismos administrativos	*	*	*	*	*	*	*
Alimentación en general, cantina, restaurant, pizzería, grill	*	*	*	*	*	*	*

CUADRO DE USOS N° 5.4.6.12	SUBDISTRITOS						
RUBRO	R	R2	RC	EC	EE	C	E
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				*	*	*	*

CUADRO DE USOS N° 5.4.6.12	SUBDISTRITOS						
RUBRO	R	R2	RC	EC	EE	C	E
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	*	*	*	*		*	*

CUADRO DE USOS N° 5.4.6.12	SUBDISTRITOS						
RUBRO	R	R2	RC	EC	EE	C	E
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 – Sólo permitido en basamento
2 – Sólo se permite el uso en avenidas
C – El Consejo efectuará, en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización propuesta, y en su caso, el F.O.S. correspondiente.

5.4.6.13 Distrito U12 – Catalinas Sur [1] [2]

1) Delimitación y zonificación: El distrito queda delimitado según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.13.

Comprende las siguientes áreas funcionales:
Área de uso residencial: 75% de la superficie total;
Área de uso público: 25% de la superficie total.

2) Subdivisión: Según Plano de la Dirección de Catastro N–402–66.

3) Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre y entre medianeras.
Disposiciones particulares
a) Área de uso residencial
F.O.T. máximo = 2,5; F.O.S. = 30%
b) Área de uso público
Centro educacional

[1] Designado como Barrio Alfredo L. Palacios por Ordenanza N° 40.446, B.M. N° 17.458.
[2] Ver Ordenanza N° 40.305, B.M. N° 17.465.

F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 60%
Templo con escuela parroquial
F.O.T. máximo = 1; F.O.S.= 40%
Centro Comercial
F.O.T. máximo = 2; F.O.S.= 80%
Centro Deportivo
F.O.T. máximo = 1; F.O.S.= 6%

4) Usos:
– En el área residencial
Usos permitidos:
. Vivienda colectiva
. Vivienda individual
. Circulación vehicular y peatonal
. Espacios libres
Usos requeridos:
. Estacionamiento
– En el área de uso público
– Centro educacional
Usos permitidos:
. Preescolar
. Escuela primaria
Usos requeridos:
. Estacionamiento
– Templo con escuela parroquial
Usos permitidos:
. Templo
. Preescolar
. Escuela primaria
Usos requeridos:
. Estacionamiento
– Centro comercial
Usos permitidos:
. Galería comercial
. Supermercado
. Feria internada
Usos requeridos:
. Estacionamiento
. Dársena para carga y descarga
– Centro deportivo
Usos permitidos:
. Esparcimiento activo
Usos requeridos:
. Estacionamiento: 15% de la superficie total del terreno destinado al centro deportivo

5) Observaciones:
En el caso de la reconstrucción de los edificios existentes, no podrá superarse la superficie cubierta ni la altura de los edificios que se sustituyan.

6) Normas:
a) Ordenanza 40.305, B.M. N° 17.465, Publ. 04/02/1985

Artículo 1° – Derógase la Ordenanza N° 38.923, B.M. N° 17.030.

Artículo 2° – Los terrenos mencionados en la Ordenanza N° 38.923 [1] serán destinados a la construcción de viviendas con un área abierta para plaza pública.

5.4.6.14 Distrito U13 – Catalinas Norte [2]

1) Delimitación: Delimitado por las Avenidas Leandro N. Alem, Eduardo Madero, Córdoba y calle San Martín, según Plano N° 5.4.6.14.

2) Subdivisión: A los efectos de la zonificación se considera subdividido, según Plano N° 7.781 de la ex Dirección General de Arquitectura y Urbanismo. En el Cuadro N° 5.4.6.14, se aclaran la correspondencia de nomenclatura parcelaria con la asignada por estas normas.

Las superficies restantes de terreno dentro del deslinde indicado en el Plano N° 5.4.6.14 se destinarán a vía pública y a parque y serán de uso público.

3) Tipología edilicia: Las parcelas comprendidas en el Distrito quedan sometidas a las disposiciones generales de este Código y a las propias de este Distrito, las que se especifican en estas normas como restricciones al dominio y cargas reales.

Los Planos generales Nros. 7.781, 7.782 y los Planos individuales de cada parcela N° 7.783, 7.785, 7.786, 7.787, 7.788, 7.789, 7.790, 7.791 y 7.792, confeccionados por la ex Dirección General de Arquitectura y Urbanismo, integran la documentación de este Distrito.

– Los edificios que se levanten en las Parcelas L–2, L–4, L–5, L–6, L–7, L–8, L–9, L–11, 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 sólo 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 4m sobre el solado, dejando libre la máxima transparencia posible. Del área edificable en planta baja sólo se podrá destinar el 50% a locales. El 50% restante deberá permanecer libre de paramentos y destinada a integrar el jardín o formará patios cubiertos.

– El área edificable del basamento en la Parcela L–12, es la comprendida en la proyección del perímetro del edificio de perímetro libre, y se edificará sobre pilotes. De esta área sólo se podrá destinar el 50% al uso de hall de entrada, vestíbulo de ascensores, entrada cochera, sala de reuniones, vivienda del encargado y portería. El 50% deberá permanecer libre de edificación destinado a integrar el jardín o formará patios cubiertos. Si es vidriada puede ocupar el 100%.

En edificios de perímetro libre

---

[1] Los terrenos de referencia pertenecen a la Manzana 112, Sección 6, Circunscripción 4, Barrio "Catalinas Sur", hoy "Alfredo Palacios".

[2] Ver Decreto N° 4.603/1986, Artículos 1° y 2°.

– El área edificable máxima en edificios de perímetro libre es la que se indica en los planos de cada parcela, y está en función del factor de ocupación del terreno y de la altura mínima fijada para los edificios de perímetro libre. Dicha área podrá variar su forma y dimensiones para lograr mayor altura de edificio siempre que: se mantenga dentro de la zona de apoyo del edificio de perímetro libre (M.N.O.P.) referida al Plano N° 7.781/82, que toque por lo menos en un punto de cada uno de los ejes S. y N., y que cumpla con el factor de ocupación fijado para la parcela. Se permitirán plantas circulares, ovaladas o rectangulares, u otras, siempre que presenten figuras regulares en su envolvente.

b) Superficie edificable en las parcelas

La superficie edificable en las distintas parcelas de este "Conjunto Urbanístico" será determinada por: el producto del área del terreno multiplicado por el factor de ocupación del mismo (F.O.T.), que se determine en el cuadro que a continuación se detalla:

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

c) Patios

Los patios que servirán para proporcionar iluminación y ventilación a los locales de los edificios del Distrito responderán, según su ubicación, a las siguientes características:

– En basamento:

Se permitirán patios interiores (cerrados por los cuatro costados) en los basamentos de los edificios de perímetro libre, sin que por ello la reducción de las superficies cubiertas en cada piso pueda compensarse con la mayor altura. Un patio interior tendrá como mínimo 4m por 6m, medidas que pueden conservarse en toda su altura y profundidad. Si el patio se prolongara en el edificio de perímetro libre y éste lo abrazara longitudinalmente, dentro del basamento será de 10m.

– En edificios de perímetro libre:

En los edificios de perímetro libre no se permitirán patios interiores. Los patios podrán ser de frente, contrafrente o lateral. La abertura mínima de un patio de frente, contrafrente o lateral será de 7,50m y la profundidad máxima no será mayor que una vez y media su abertura.

– Iluminación y ventilación:

Los patios de basamento son aptos para proporcionar iluminación y ventilación hasta el nivel de la cota "cero" del Conjunto Urbanístico, o sea hasta 14,40m a contar del borde superior del patio. Por debajo de esta cota sólo serán aptos para servir a locales de segunda y cuarta clase.

d) Alturas permitidas en las parcelas

La altura de la edificación dentro del perfil permitido para las parcelas, es la que a continuación se detalla:

– Altura de basamento:

La altura del basamento será obligatoria y medida en el plano de la línea de edificación sobre el punto más alto del terreno del conjunto urbanístico, que será determinada por la Dirección de Catastro, y sólo puede ser rebasada por un parapeto transparente retirado 0,20m de ese plano. Sobre el plano horizontal o azotea del basamento no puede haber construcción alguna salvo el edificio de perímetro libre en los casos en que así se autoriza.

Para las Parcelas L–2, L–4, L–5, L–6, L–7, L–8, L–9 y L–11, la altura del basamento será de 11,60m.

Para la Parcela L–12 la altura del basamento será de 8,80m.

– Altura de los edificios de perímetro libre:

Sobre el plano horizontal que limita el basamento en las parcelas donde se autorizan edificios de perímetro libre, y medidas desde el "cero" del Conjunto Urbanístico, las alturas mínimas serán las siguientes:

En las Parcelas L–2, L–6, L–7, L–9, L–11 y L–12, altura mínima 73m.

En las Parcelas L–4 y L–8, altura mínima 48m.

Estas alturas podrán superarse cuando resulte necesario para completar el máximo de la superficie cubierta edificable permitida para la parcela.

Del Plano Límite así conseguido sólo podrán sobresalir tanques de agua, conductos, chimeneas, salidas de escalera, cabinas de maquinarias de ascensores, salas de calderas o similares hasta un máximo de 7m de altura, siempre que ellos sean tratados en forma de un conjunto arquitectónico o detrás de paramentos verticales.

e) Retiros:

– En las Parcelas L–4, L–5, L–6, L–7, L–8 y L–9 deberá dejarse en el fondo de las mismas junto a la línea divisoria con la Parcela vecina en el contrafrente, y por todo el ancho de la parcela, una franja de terreno destinada a jardín, de profundidad 12m tal como se determina en el Plano N° 7.782 del Consejo.

– En la Parcela L–11, deberá dejarse junto a la L.O. frentista a la Av. Leandro N. Alem y por todo el ancho de la parcela, una franja de terreno sin edificar destinada a jardín de profundidad 24m tal como lo determina el Plano N° 7.782. Además la Parcela L–11 deberá dejar junto a la L.O. sobre la Av. Eduardo Madero una franja de terreno también sin edificar y destinada a jardín, de profundidad y dimensiones variables que se determinan en el referido Plano N° 7.782.

– En la Parcela L–12 fuera de la proyección del edificio de perímetro libre deberá destinarse toda la superficie del terreno a jardín, integrando su composición con los jardines y parques linderos de propiedad del Gobierno o privada.

f) Servidumbre:

– Se establecerá una servidumbre de paso contigua a las divisorias con las Parcelas vecinas L–2 y L–4, a nivel de la acera, de 6m de ancho mínimo, en la Parcela LM1, de acuerdo a lo graficado en el Plano N° 7.782.

– Se establecerá una servidumbre de paso contigua a la divisoria con la Parcela vecina L–11, a nivel de la acera, de 6m de ancho mínimo, en la parcela LM10, de acuerdo a lo graficado en el Plano N° 7.782.

g) Normas especiales Parcelas LM1, LM10 y LM13

El área edificable de las Parcelas LM1, LM10 y LM13 es la indicada en los Planos N° 5.4.6.14a), N° 5.4.6.14b) y N° 5.4.6.14c), respectivamente.

– Por encima de la altura máxima de basamento, las construcciones deberán estar ubicadas a una distancia no menor a 24m en planta respecto a los edificios de perímetro libre existentes en los predios vecinos por encima del nivel +11,60m, y no menor a 6m 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 40% de superficie libre.

– La altura máxima de basamento a menos de 6m de las líneas divisorias de predio será de 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 11,60m.

– Sobre la Avenida Eduardo Madero toda construcción deberá estar retirada a una distancia mínima de 3m 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 73m. La altura máxima será la siguiente: para la parcela LM1 130m, y para las parcelas LM10 y LM13 100m. Las superficies utilizables de los dos últimos niveles deberán ser como máximo del 75% de la superficie del nivel inmediatamente

inferior.

–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	LM13
Sup. Total	61.000m^2	44.500m^2	41.500m^2
Sup. Fuste torre	40.000m^2	29.000m^2	27.000m^2
Sup. Basamento	12.000m^2	9.000m^2	8.500m^2
Sup. Subsuelos (máximo: 3 niveles)	9.000m^2	6.500m^2	6.000m^2

– Las recovas de hasta 6m de profundidad y hasta 6m 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 inciso se calcularán sobre la superficie de la parcela original.

Los parámetros establecidos en el presente inciso para los basamentos regirán para cualquier proyecto de modificación de basamento existente presentado para el resto de las parcelas.

4) Usos

Usos permitidos:

Los usos en los edificios que se levantarán en la "Zona Catalinas Norte" serán los admitidos para el Distrito C2, con excepción de Comercio Mayorista, Depósitos, Industria, Mercado, Feria Internada, Clubes deportivos, Oficinas Fúnebres, Locales de Culto, Materiales de Construcción Clase II y III, Establecimientos educativos, salvo Jardín Maternal, los usos indicados en la Clase D "Local de productos especiales, molestos o peligrosos" del Agrupamiento Comercio Minorista del Cuadro de Usos N° 5.2.1 y los indicados en la Clase II, III y IV del Agrupamiento "Equipamiento, C) Establecimientos de Sanidad" del mismo Cuadro.

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 N° 5.2.1.

5) Tratamiento arquitectónico: Las construcciones auxiliares que coronen el edificio, tales como: tanque, casilla de máquina, salas de calderas, salidas de escaleras, conductos, chimeneas y otros de uso común deberán quedar ocultas por pantallas macizas, traslúcidas o caladas, paralelas a las caras del edificio. Pueden adoptar otras formas que persigan el mismo objeto siempre que sean tratados en forma arquitectónica y merezcan la aprobación del Consejo.

6) Cercas y Aceras:

a) Obligación de ejecutar cercas: En ningún caso será obligatoria la ejecución de cercas divisorias con la vía pública o con parcelas vecinas.

En caso de cercar la parcela sólo se permitirá hacerlo con cerco vivo, muro de contención de

albañilería, piedra, mármol, etc., o en forma de talud, hasta una altura total de 0,80m máxima. El estilo y tipo de cada cerca está sujeto a aprobación y deberá integrar la arquitectura de conjunto tanto del edificio como de la jardinería.

b) Aceras: Todas las aceras comprendidas en el Distrito serán ejecutadas por el Gobierno de acuerdo con la traza indicada en el Plano N° 7.782, con cargo a los compradores que resulten frentistas.

7) Exigencias varias:

a) Debajo del nivel de la cota más alta del cordón frente a la parcela, no se permitirá edificar locales de trabajo o habitables. Sólo serán permitidos locales para guarda de automotores y servicios centrales del edificio o depósito de locales comerciales ubicados en la parcela si los hubiera.

b) 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) Observaciones

Son también aplicables en el Distrito las disposiciones de las siguientes ordenanzas:

– Ord. N° 23.674 (B.M. N° 13.326).
– Ord. N° 23.804 (B.M. N° 13.370).
– Ord. N° 24.059 (B.M. N° 13.447).
– Ord. N° 24.639 (B.M. N° 13.668).
– Ord. N° 24.687 (B.M. N° 13.694).
– Ord. N° 24.804 (B.M. N° 13.719).
– Ord. N° 34.149 (B.M. N° 15.761).

9) Normas:

a) D.M. N° 4.603/1986, B.M. N° 17.858 Publ. 01/09/1986.

Artículo 1° – Apruébase las normas urbanísticas particulares que como Anexo forman parte integrante del presente.

Artículo 2° – Las normas particulares que se aprueban se dictan con relación a las parcelas descriptas en los Artículos 1° y 2° de la Ordenanza N° 41.164.

ANEXO

CATALINAS NORTE – NORMAS URBANÍSTICAS LOTE 13a Y 13b

Artículo 1° – Límites y características.

El lote 13a) surge del englobamiento de los lotes 2 y 4 (Plano N° 243–C–1968) y su superficie de 7.403,69m^2 resulta de la sumatoria de las superficies individuales de los predios. El lote 13b surge del englobamiento de la parcela 13 con la zona indicada en el plano N° 2.602–7 con la letra A y su superficie de 5.848m^2 surge de la sumatoria del área de la parcela I del lote 13 (superficie igual a 2.722,88m^2) y de la superficie de la zona A (aproximadamente 3.125,22m^2).

Artículo 2° – Generalidades para la edificación.

La edificación en estos predios queda sometida a las disposiciones generales del Código de Planeamiento Urbano y las particulares que se especifican en el presente.

El Plano N° 1.946–84 del Consejo de Planificación Urbana integra y forma parte de esta documentación y el Plano N° 2.602–7 de la ex Dirección General de Obras Públicas obra como antecedente.

Artículo 3° – Usos permitidos.

Serán permitidos en los lotes 13a y 13b los usos que admite el Distrito C3 del Código de Planeamiento Urbano, prohibiéndose los clubes deportivos, comercios mayoristas, mercados,

clínicas y hospitales, hoteles alojamiento y velatorios, depósitos e industrias, excepto las de Clase 6.

Artículo 4° – Características de la edificación.

La edificación se compondrá de edificios de perímetro libre con basamento optativo.

Artículo 5° – Altura de la edificación.

Basamento: En el caso de construirse basamento su altura máxima será de 11,60m medidos desde el punto 0,00 del Conjunto Urbanístico Catalinas Norte.

Edificios de perímetro libre: En cada lote la altura mínima de por lo menos uno de los edificios que se construya será de 73m medidos desde 0,00 del Conjunto Urbanístico.

Artículo 6° – Área edificable.

– En lote 13a

En basamento: El área de proyección del mismo será limitada por los retiros obligatorios.

En planta baja:

a) El área cerrada podrá ocupar hasta un 60% de la proyección de basamento permitido;

b) Deberá dejarse una zona de retiro obligatorio mínimo de 10m de profundidad respecto a las líneas de proyección del basamento en por lo menos 50% de su desarrollo;

c) Deberá dejarse libre de toda construcción y con servidumbre de paso peatonal público una franja de 6m de ancho indicado en Plano N° 1.946–84.

Edificios de perímetro libre: El área edificable estará determinada por los retiros obligatorios de las líneas municipales y líneas divisorias de predios según Plano N° 1.946–84–CPU cuyos valores 6m, 12m, 31m tienen carácter de mínimos.

– En lote 13b

La proyección de los volúmenes edificables por arriba de la cota del predio quedará inscripta en un rectángulo regular con su eje mayor orientado en sentido NO–SE y cuyos lados, que miden 53m y 38m, serán paralelos a las divisorias del ex lote 1, guardando los mínimos retiros obligatorios de 6m y 12m de las líneas divisorias que se indican en el Plano N° 1.946–CPU–84.

La recta que limita el área edificable sobre la ex zona A podrá ser sustituida por una poligonal siempre que:

a) Ninguno de los puntos de la misma avance más allá de una paralela trazada a 10m de la divisoria entre el ex Lote 1 y la ex Zona A y mantenga una distancia mínima de 6m con respecto a la Línea Municipal de la Av. Leandro N. Alem;

b) Se mantenga la misma superficie total de área edificable determinada por el rectángulo regular que se especifica en el primer párrafo.

En planta baja el área cerrada podrá ocupar hasta un 60% de la proyección horizontal de los pisos superiores.

Deberá dejarse libre de toda construcción y con servidumbre de paso peatonal público la zona de 6m y 12m de ancho indicada en el Plano N° 1.946–CPU–84.

– En subsuelo

Debajo del nivel de la cota más alta del cordón frente al predio, y en toda la superficie del mismo, sólo serán permitidos locales para guarda de automotores, servicios centrales del edificio y depósitos de locales comerciales ubicados en el predio si lo hubiera.

Como variantes y dentro del 60% de la superficie del predio, excluida la de la senda peatonal, se permitirán locales de trabajo, habitables y vestíbulos como volúmenes complementarios de la planta baja y hasta la cota –4m. Los locales del subsuelo no podrán sobreelevar su volumen en el área no edificable en planta baja excepto en correspondencia con los lucernarios a que alude el Art. 12.

Artículo 7° – Factor de Ocupación Total.

El factor de Ocupación Total será siete (7) en cada lote.

Artículo 8° – Áreas descubiertas.

a) En los basamentos, para proporcionar iluminación y ventilación de los locales, se permitirán patios interiores (cerrados por cuatro costados) que tengan como mínimo 6m x 4m medidas éstas que pueden conservarse en toda su altura y profundidad. Si uno o más de los paramentos del patio

se prolonga en el edificio del perímetro libre el lado libre, será de 10m.

b) A los efectos del dimensionamiento de las áreas descubiertas aptas para proporcionar iluminación y ventilación de los locales, entre paramentos verticales de edificios de perímetro libre edificados en una misma parcela, se deberá cumplir la relación h'''/d''' = 2,5 siendo h''' la semisuma de las alturas de ambos paramentos y d''' la separación entre los mismos, no pudiendo ser esta separación en ningún caso inferior a 12m.

Artículo 9° – Iluminación y ventilación de los locales ubicados en el basamento de un edificio.

Los patios del basamento son aptos para proporcionar iluminación y ventilación a locales de cualquier categoría hasta el nivel de la cota 0,00m que corresponde al punto más alto del conjunto urbanístico Catalinas Norte. Más abajo de esa cota serán aptos para servir a locales de 2°, 3° y 4° categorías.

Artículo 10 – Tratamiento arquitectónico de las construcciones auxiliares.

Las construcciones auxiliares que coronan el edificio como tanque, casilla de máquina, sala de calderas, conductos, chimeneas y otros de uso común deberán quedar ocultos por pantallas (macizas, traslúcidas o caladas) o adoptarse otras formas que persiguen el mismo objeto siempre que sean tratadas en forma arquitectónica y merezcan la aprobación a que alude el Art. 12.

Artículo 11 – Tratamiento arquitectónico de los edificios y los espacios libres.

La arquitectura, su tratamiento y el empleo de materiales para cada edificio serán tales que conformen una arquitectura de valores plásticos relevantes y equilibrados, de manera que cada edificio guarde una composición arquitectónica acorde con la importancia del Conjunto Catalinas Norte.

Los espacios reservados a paso peatonal público serán tratados con solados adecuados a tal efecto.

Las superficies del terreno comprendidas en los retiros mínimos obligatorios y todas las áreas libres de edificación serán jardinizadas y/o tratadas con solados adecuados no admitiéndose en las mismas el estacionamiento o circulación de vehículos salvo las especificadas en el Art. 14, inc. a).

Hasta un 20% de las superficies libres y de las comprendidas en los retiros obligatorios, excluidos los pasos peatonales, podrán ser ocupados con lucernarios cuya cubierta se eleve por sobre nivel del terreno y sujetos a la aprobación de los organismos que en este 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 Consejo de Planificación Urbana, con respecto a los valores y tratamiento antes expuestos y por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro con respecto al resto de las disposiciones en vigor.

Artículo 12 – Cercos y aceras.

a) Obligación de ejecutar cercos: En ningún caso será obligatoria la ejecución de cercos divisorios con la vía pública;

b) Aceras: Serán realizadas de acuerdo con la Ordenanza N° 24.250, B.M. N° 13.537 y su modificatoria N° 24.763, B.M. N° 13.537.

Artículo 13 – Disposiciones varias.

a) Guarda de automotores: Se proveerá obligatoriamente una superficie cubierta destinada a garage no menor que el 20% del total de la superficie cubierta que se construya por sobre la cota del predio, pudiéndose con ese objeto ocupar bajo nivel la totalidad de la superficie del predio. Será permitido el ingreso de vehículos automotores desde cualquiera de las vías de circulación vehicular que rodean al predio. Las áreas libres determinadas por los retiros mínimos obligatorios y superficies no edificables podrán ser utilizadas para el ingreso de vehículos a subsuelos o por algún acceso y apeadero especial a nivel sujeto a la aprobación del Consejo de Planificación Urbana que establece el Art. 12.

b) Se admitirán sobre basamento construcciones livianas y transparentes que podrán alcanzar

la cota más 14,60m debiéndose alejar 6m de todo borde edificado.

c) Se podrá rebasar la cota de más de 11,60m de basamento para la salida de conductos, ventilaciones y lucernarios, tratados en forma arquitectónica y retirados 6m de todo borde edificado.

d) Se podrá ocupar la superficie libre de retiros y área no edificable con salida de conductos y ventilaciones, tratadas en forma arquitectónica y sujetas a aprobación general por los organismos que establece el Art. 12.

b) Ley N° 3.232, B.O.N° 3.294, Publ. 05/11/2009

Artículo 11 – Derógase toda norma que se oponga a las normas establecidas en la presente para las Parcelas LM1, LM10 y LM13, del Parágrafo 5.4.6.14 "Distrito U13" Catalinas Norte del Código de Planeamiento Urbano.

c) Resolución 23/SECPLAN/2012, B.O. Nº 3.850, Publ. 08/02/2012

Artículo 1º — Hágase saber que, las alturas máximas establecidas en la Ley Nº 3.232 para las Parcelas LM01, LM10 y LM13, ubicadas en la Av. Eduardo Madero Nº 1.014/20 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 20, Sección 3, Manzana 62D, Parcela 4), Av. Eduardo Madero Nº 1180 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 20, Sección 3, Manzana 62D, Parcela 5) y la Av. Leandro N. Alem Nº 815 (Nomenclatura Catastral: Circunscripción 20, Sección 3, Manzana 62B, Parcela 3), respectivamente, deberán ser interpretadas de la siguiente forma:

a) 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 +11,60m desde la cota 0 de la parcela;

b) 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 +7,5m por encima de la altura máxima establecida para cada parcela;

c) Las superficies utilizables en los dos últimos niveles, deberán ser como máximo del 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;

d) Las constructibilidades máximas totales y parciales de cada una de las parcelas, surgirán de la aplicación volumétrica de las envolventes que surjan de los Planos 5.4.6.14a), 5.4.6.14b) y 5.4.6.14c), incluyendo las variantes establecidas en los puntos a) y b);

e) Por debajo de la cota 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.

Artículo 2º — Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, incorporase al Código de Planeamiento Urbano, comuníquese a las Direcciones Generales de Interpretación Urbanística y de Registro de Obras y Catastro. Cumplido, archívese. LOSTRI

5.4.6.16 Distrito U15 [1]

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

[1] Ver Ordenanza N° 43.231, B.M. N° 18.458.

Alcorta, el eje de la calle San Martín de Tours, el deslinde con la zona ferroviaria, el eje de la calle Chonino y el eje de la calle Cavia, según Plano N° 5.4.6.16.

2) Zonificación: El Distrito U15 se divide en las siguientes zonas:
Zona 1: Residencial de Alta Densidad con equipamiento comercial afín con la vivienda.
Zona 2: Residencial exclusivo de densidad media–baja y altura limitada. *(Ver I.O.)*
Zona UP: Plaza República del Perú.

3) Tejido urbano y usos del suelo: Las normas relacionadas con el tejido urbano y usos (requeridos y permitidos), se detallan para la Zona 1 en la planilla denominada Anexo.

4) Zona 1

4.1 Delimitación: La zona se halla delimitada por el eje de la calle J. Salguero, el eje de la calle Chonino, el eje de la calle Cavia y el eje de la Av. Presidente Figueroa Alcorta.

4.2 Carácter urbanístico: Zona destinada a localización de vivienda colectiva (sinónimo de "multifamiliar" o "casa de departamentos") en grandes predios, con eventual equipamiento comercial afín con la vivienda en planta baja y predominantemente en edificios de perímetro libre.

4.3 Estructura parcelaria: Parcela mínima es aquella con superficie igual o mayor de 2.000m^2, y con frente sobre L.O. no menor a 30m (en predio de esquina, el frente menor será mayor de 30m).

4.4 Morfología edilicia:

a) Se admiten edificios de perímetro libre, sin basamento, salvo en los siguientes casos:
– Parcela X – Manzana 115A – Parcela 1d
– Parcela XII – Manzana 115A – Parcela 1c
– Parcela XIII– Manzana 115A – Parcela 1a

En estas Parcelas se admitirán edificios entre medianeras y de semiperímetro libre.

En la Parcela XI – Manzana 115A, Parcela 2c se admitirá edificación de semiperímetro libre o perímetro libre, pero no entre medianeras.

b) Edificios de perímetro libre

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable y la ocupación del suelo se rigen por las siguientes relaciones interpolables:

F.O.S.	F.O.T.
Más del 40%	1,92
40% a más del 30%	2,08
30% a más del 23%	2,24
23% a más del 15%	2,48
15% y menos	2,80

La posición del área edificable en cada parcela es la graficada en el Plano N° 5.4.6.16.

El porcentaje de ocupación del suelo adoptado debe quedar inscripto dentro del área edificable.

Retiro de la edificación:

– El retiro de la edificación desde el eje de la calle (distancia: d), multiplicado por el factor 3 (tres) dará la altura máxima permitida a alcanzar por cada edificio, esto es:

h = d x 3

– El retiro de la edificación con respecto de las líneas divisorias laterales y de contrafrente (distancia: d') multiplicado por el factor 5 (cinco) dará la altura máxima a alcanzar por la edificación en esos puntos, o sea:

h' = d' x 5

– La volumetría edificatoria que se adopte deberá respetar ambos parámetros h y h'

– La distancia d' mínima será igual a 6m

d' mínima = 6m

Sobreelevación de la planta baja.

– La planta baja podrá sobreelevarse por sobre la cota de terreno, hasta 1,20m

c) Edificios entre medianeras y de perímetro semilibre

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable será igual a 1,92 veces la superficie de la parcela.

F.O.T. máximo = 1,92

Ocupación del suelo: La ocupación del suelo será coincidente con el área edificable graficada en el Plano N° 5.4.6.16.

4.5 Planta baja libre

En los edificios que mantengan la planta baja libre de obstáculos visuales, incluyendo espesores de estructura portante en toda su altura bajo cielorraso sobre planta baja, en un porcentaje igual o mayor del 80% de su superficie, la totalidad de ésta no será considerada en el cálculo del F.O.T.

4.6 Toda parcela surgida de englobamiento parcelario o mantenida indivisa cuya superficie sea igual o mayor de 5.000m^2, podrá incrementar el F.O.T. (adoptado según 4.4b) en un 20% (veinte por ciento).

4.7 Distancia entre paramentos de muros exteriores en una misma parcela

La distancia (d") entre cuerpos de edificación en una misma parcela, multiplicada por el factor 2,5, dará la altura máxima a alcanzar con edificación:

h" = 2,5 x d" (siendo d" mínimo = 6m)

5) Zona 2 [1]

5.1 Delimitación: La zona se halla delimitada por el eje de la calle San Martín de Tours, deslinde con la zona ferroviaria, eje de las calles J. Salguero y Martín Coronado, deslinde con la zona UP (Plaza República del Perú) y eje de la Av. Presidente Figueroa Alcorta.

5.2 Carácter: Zona destinada al Uso Residencial exclusivo con vivienda individual y colectiva de densidad media–baja y altura limitada.

5.3 Subdivisión: Según normas generales de la Sección 3, excepto la superficie mínima de la parcela resultante de una subdivisión, la cual será de 450m^2.

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

Disposiciones particulares: Serán de aplicación las normas del Distrito R1bI con excepción de lo relativo al F.O.S., que será del 50% y de lo previsto en los arts. Nros. 4.2.3 y 4.3.6, que no serán de aplicación en esta Zona.

5.5 Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R1bI.

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

No podrán realizarse accesos vehiculares a las parcelas desde la calle J. Salguero.

ANEXO

Zona 1

Carácter urbanístico: Residencial de alta densidad en grandes predios.

[1] Interpretación Oficial: La Zona 2 ha sido desafectada por Ley N° 536, B.O. N° 1.113.

Estructura parcelaria: Parcela mínima: 2.000m^2
Frente mínimo: 30m
Morfología edilicia: Edificación entre medianeras y perímetro semilibre.
F.O.T. máximo = 1,92
F.O.S.: Según retiros
H máxima: 21m
Edificación de perímetro libre:

F.O.S.	F.O.T.
40% y más	1,92
40% a más de 30%	2,08
30% a más de 23%	2,24
23% a más de 15%	2,48
15% y menos	2,80

Retiros de la edificación
Edificación perímetro libre y perímetro semilibre:
Altura = d x 3 (d: distancia eje calle)
Altura = d' x 5 (d': distancia a divisorias)
d' mínimo: 6m
Usos Permitidos:
. Vivienda colectiva
. Vivienda unifamiliar
. Comercio minorista:
. Alimentación (no abasto)
. Antigüedades
. Florería
. Farmacia
. Galería comercial
. Atuendo personal en general
. Perfumería
. Joyería – Relojería
. Bazar – Platería – Cristalería
. Estudio y consultorio profesional
Usos Requeridos (mínimos para guarda – estacionamiento y carga y descarga):
. Vivienda: un módulo por cada unidad de vivienda.
. Comercio: Según Cuadro de Usos N° 5.2.1a)
Vías Públicas:
Acera
Calle interna:
Ancho acera total: 3m mínimo
Ancho verde: $\geq$1,50m junto al cordón
Ancho solado: 1,50m uniforme
Material: Losetón 60cm x 40cm biselado
Calzadas:
Calle interna:
Con cordón
Cuneta de desagüe pluvial integral

Alumbrado:
Calle interna:
Columnas a determinar por el Consejo
Cables subterráneos
Conductos
Calle interna:
Subterráneos bajo césped
Cercas:
Sobre L.O. Altura = 0,40m material o cerco vivo hasta 1,60m

6) Normas:

a) Ordenanza N° 43.231 B.M. N° 18.458 Publ. 26/01/1989.

Artículo 1° – Déjase sin efecto la afectación con destino al trazado de una calle interna de las superficies graficadas en el Plano N° 5.4.6.16 Anexo I del Código de Planeamiento Urbano correspondiente al Distrito U15 de Zonificación, Parágrafo N° 5.4.6.16 del citado Código.

Artículo 2° – Autorízase a la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro al registro de los planos de obra nueva que presente New Shopping S.A., con ajuste a los planos de anteproyecto obrantes a fs. 193 y 199 del Expediente N° 102.734/1986 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.

Artículo 3° – El área edificable para el proyecto que se autoriza será la que resulte de cumplimentar con los retiros perimetrales graficados en el Plano N° 5.4.6.16 Distrito U15 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 4° – No podrá superarse un F.O.T. máximo = 2,4

Artículo 5° – Las construcciones podrán alcanzar una altura máxima de 21m que sólo podrá superarse en los volúmenes correspondientes a las salas de cines y hasta un plano límite horizontal situado a 28 m, en una proporción que no exceda el 25% de la superficie total del terreno y que se ubique en el sector Norte de la parcela en correspondencia con zona frentista a la calle sin nombre oficial.

Artículo 6° – Para las actividades graficadas en los planos mencionados en el Art. 2° se requerirá destinar como mínimo 55.000m^2 para la guarda o estacionamiento de vehículos y 1.500m^2 para espacio de carga y descarga.

Artículo 7° – Autorízase para su localización en las obras proyectadas los usos detallados en el siguiente cuadro [1]:

REFERENCIAS
1 Permitida
3 Superficie cubierta máxima 500m^2
4 Superficie cubierta máxima 1.500m^2
5 Superficie cubierta máxima 2.500m^2
9 Uso condicionado. Si existe depósito tanque de inflamables, la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios.
Espacios para Carga y Descarga
II. Superficie mínima para carga y descarga 60m^2
III. Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de 30m2 por cada camión que opere simultáneamente considerándose el número de espacios según la siguiente relación [2]:
Guarda o Estacionamiento Vehicular
8. Salón de 600m2 o más, 25% de la superficie de uso público. Autorízase la localización de la actividad "Supermercado total". Del área edificable, determinada según lo que establece el Art. 3° de la presente norma, podrá destinarse a dicha actividad hasta un 80% no pudiendo superarse la superficie de 15.400m2 para esa actividad.

[1] El Cuadro no fue publicado.

[2] No publicado.

Artículo 8° – Las autorizaciones concedidas precedentemente no eximen del cumplimiento de las normas vigentes en cuanto no se les opongan.

Artículo 9° – Con carácter previo al registro de los planos de obra New Shopping S.A. deberá acreditar la titularidad de dominio del polígono determinado de la siguiente manera:

Lindante al N.E. con la parcela 9C, con un lado de 7,40m sobre la calle Jerónimo Salguero a partir del punto anterior y en forma perpendicular a la calle Jerónimo Salguero hasta su intersección con la calle Cavia en una longitud de 102,85m, un lado de 30,48m sobre la calle Cavia. El polígono definido por los mencionados límites tiene una superficie total de 1.778m^2 que corresponden a la totalidad de la parcela 11 (720,32m^2), un área de 455,30m^2 de la parcela 7b y un área de 0,35m^2 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 llevará a cabo las obras autorizadas en el Art. 2°.

Artículo 10 – Igualmente New Shopping S.A. deberá acreditar antes del registro de los planos de obra la cesión sin cargo a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires de la fracción afectada con destino a la apertura de la calle Cavia hasta su intersección con la calle sin nombre paralela a las vías del FFCC Gral. San Martín.

Artículo 11 – Dentro del plazo de 180 días corridos contados a partir de la fecha de notificación de "New Shopping S.A." de la presente ordenanza, la misma deberá presentar para su registro ante la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires los planos de obra respectivos. De no hacerlo así caducarán de pleno derecho las excepciones conferidas.

5.4.6.17 Distrito U16 – Aeroparque

1) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.17.

2) Carácter y destino: Estación Aérea de la Ciudad, Aeroparque Jorge Newbery.

3) Disposición Especial: Al producirse la desafectación de su actual destino el polígono delimitado en el punto 1, queda automáticamente afectado a Distrito UP.

5.4.6.18 Distrito U17 – Villa Soldati *(Ver I.O.)*

1) Delimitación y zonificación: Abarca el área delimitada en el Plano de Zonificación y en el Plano Nº 5.4.6.18, 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 Subdistrito 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 5.4.6.18.

2) Morfología edilicia:

Zona I: Recreativa

2.1 Edificación: Sólo se pueden realizar edificaciones de perímetro libre dentro del área edificable de cada parcela, cuyo polígono delimitatorio debe formarse con líneas paralelas a las del polígono de la parcela, distantes entre sí, como mínimo 10m, debiéndose tratar paisajísticamente la franja perimetral intermedia que así se forme, pudiendo ser ocupada por canchas, patios, terrazas y playas de estacionamiento o jardines, sin ninguna clase de techumbre.

F.O.T. máximo = 0,20

F.O.S. máximo = 15%

Altura máxima: 12m

2.2 Usos: Uso exclusivo: Institucional con instalaciones deportivas y recreativas al aire libre y edificación complementaria conteniendo locales para actividades sociales, culturales, espirituales, educativas y recreativas propias de la Institución de que se trate.

Uso requerido: Estacionamiento vehicular: Suma total de áreas de estacionamiento a cualquier nivel o niveles no menor que el 25% de la suma de áreas edificadas.

3) Cercas y aceras:

3.1 Cercas sobre vías públicas: No podrán obstruir la visual por encima de 1m sobre nivel de acera y podrán construirse en forma de verja, alambrado de malla común o artístico.

3.2 Cercas divisorias: Dentro de la faja perimetral no edificable de las parcelas serán iguales a las cercas sobre vía pública y en la longitud restante no podrán obstaculizar la visual más arriba de 1,50m sobre nivel de terreno natural, pudiendo ser iguales a las cercas sobre vías públicas o cercos vivos de plantas.

3.3 Aceras: Podrán ser pavimentadas con cualquier tipo de cobertura de dureza, durabilidad y superficie antideslizante, con pendientes adecuadas para su permanente drenaje (mosaico, losetas, lajas de piedra, pedregullo, concreto asfáltico o materiales similares). Ancho mínimo: 2,50m, pudiendo complementarse con banquina jardinizada, el ancho restante hasta el cordón de calzada que deberá tener un veredín no menor de 0,50m de ancho, o debiéndose dejar huecos de tierra vegetal de 1,50 x 1,50m para arbolado de la vía pública, cada 8m como máximo de distancia entre sí.

Zona II: Industrial

Resultan de aplicación las normas aprobadas para el Distrito U19, Parágrafo 5.4.6.20.

4) Normas:

a) Ordenanza N° 34.759, B.M. N° 15.969 Publ. 22/02/1979

Artículo 3° – Anúlanse las trazas de las calles Pergamino, Lafuente y Culpina entre Unanué y Av. Castañares – Av. Perito Moreno, quedando englobadas en el área total del Distrito U17 y apruébase el nuevo trazado de desarrollo urbanístico para el Distrito U17.

Artículo 4° – Las parcelas resultantes de subdivisión o englobamientos parcelarios a partir del trazado a que se refiere el artículo anterior, serán reservadas para su adjudicación en venta o concesión condicionada a desarrollo edificatorio y paisajístico en términos prudenciales a favor de instituciones deportivas y culturales que acrediten solvencia institucional y económica para cumplir con las condiciones que se estipulen en los documentos de transferencia del dominio o de concesión respectiva, en base a programas cuyos proyectos deberán someterse a la aprobación municipal, admitiéndose su ejecución por etapas en un máximo de diez (10) años.

5.4.6.20 Distrito U19 – Área Industrial – Comercial Mayorista

1) Delimitación: El Distrito U19 se localiza en el polígono limitado por: la Av. Coronel Roca; 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° 5.4.6.20.

2) Estructura territorial: El área U19 se subdivide en (cuatro) 4 sectores: Sector A: grandes parcelas; Sector B: parcelas medianas y menores; Sector C: Centro de servicios, y Sector D: reserva de la Ciudad.

3) Sector A

Delimitación: Eje de la Av. Coronel Roca, eje de la calle Pergamino hasta la calle Ferré y por su

eje hasta el eje de la calle San Pedrito hasta su intersección con la Av. Coronel Roca.

3.1 Morfología edilicia: Sólo se desarrollará edificación de perímetro libre.

3.1.1 Usos permitidos exclusivos

a) Industrial: Conforme a lo permitido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para los distritos industriales.

b) Comercial mayorista: Conforme a los permitidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito E1.

c) Almacenamiento: Conforme a lo permitido según Cuadros N° 5.2.5 "Clasificación Urbanística de los Depósitos" y N° 5.2.7a) "Cantidades máximas admisibles en litros en depósitos en función de metro cuadrado de predio" y N° 5.2.7b) "Carga de fuego equivalente en madera en kg/m^3 – Valores máximos permitidos" para el Distrito Industrial I.

d) Transporte: Estaciones terminal o intermedia de transporte público urbano automotor.

3.1.2 Usos complementarios

a) Vivienda: Únicamente una por parcela, complementaria del o de los usos permitidos, con máxima superficie cubierta de 91m^2 conforme a Sección 4 del Código.

b) Anexos propios del uso principal permitido (laboratorios, oficinas administrativas, técnicas y gerenciales, servicios para el personal y similares).

3.1.3 Usos requeridos

a) Estacionamiento, carga y descarga: Se efectuarán dentro de la parcela conforme a lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

b) Locales sanitarios para personal.

3.2 Relaciones Edificación – Parcela

3.2.1 F.O.T. máximo = 2; F.O.S. máximo = 60%.

3.2.2 Retiros de edificación mínima.

a) Desde Líneas divisorias: 6m

b) Desde L.O.: 6m

c) Entre cuerpos de edificación: 0,5 h (siendo h la altura del paramento más elevado) con mínimo de 6m

4) Sector B

Delimitación: Eje de la calle Ferré hasta el eje de la calle Pedernera, por ésta hasta el eje de la calle John William Cooke hasta su intersección con la calle San Pedrito y por su eje hasta la intersección con la calle Ferré.

4.1 Morfología edilicia: Se admite edificación de libre perímetro o adosada a una o ambas líneas medianeras.

4.1.1 Usos permitidos exclusivos

a) Industrial: Conforme a lo permitido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito Industrial I.

b) Comercial mayorista: Conforme a los permitidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito E1.

c) Almacenamiento: Conforme a lo permitido según Cuadros N° 5.2.5 "Clasificación Urbanística de los Depósitos" y N° 5.2.7a) "Cantidades máximas admisibles en litros en depósitos en función de metro cuadrado de predio" y N° 5.2.7b) "Carga de fuego equivalente en madera en kg/m^3 – Valores máximos permitidos" para el Distrito Industrial I.

d) Transporte: Estaciones terminal o intermedia de transporte público urbano automotor.

4.1.2 Usos complementarios

a) Vivienda: Únicamente una por parcela complementaria del o de los usos permitidos, con máxima superficie cubierta de 91m^2 conforme a Sección 4 del Código.

b) Anexos propios del uso principal permitido (laboratorios, oficinas administrativas, técnicas y gerenciales, servicios para el personal y similares).

4.1.3 Usos requeridos

a) Estacionamiento, carga y descarga: Se efectuarán dentro de la parcela conforme a lo

establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

b) Locales sanitarios para personal.

4.2 Relaciones Edificación – Parcela

4.2.1 F.O.T. máximo = 2; F.O.S. máximo = 80%.

4.2.2 Retiros mínimos de edificación

a) Edificación no adosada a líneas divisorias: 4m desde líneas divisorias laterales de parcelas.

b) Desde L.O.: 6m. En parcelas de esquina puede reducirse a 4m sobre una de las L.O.

c) Desde línea divisoria de fondo de parcela: 6m. En parcelas de esquina, la línea divisoria lateral de menor longitud se considerará como fondo de parcela.

d) Entre cuerpos de edificación dentro de la parcela: 6m

5) Sector C

Delimitación: parcelas frentistas a la calle San Pedrito entre Av. Coronel Roca y la calle Ferré.

Conjunto de locales para abastecimiento y servicios a nivel de barrio.

5.1 Morfología edilicia: Se admite edificación adosada a una o ambas líneas divisorias laterales y edificación de perímetro libre.

5.1.1 Usos permitidos

a. Comercio minorista de abastecimiento a nivel de barrio.

b. Servicios comerciales, profesionales y culturales.

c. Agencias o Sucursales bancarias o financieras.

d. Oficinas de administración pública.

e. Servicios de alimentación (comedores, restaurantes, bares, etc.).

f. Servicios recreativos (boite, café–concert).

5.1.2 Usos complementarios

g. Servicios de sanidad y seguridad públicas (atención médica, policía, bomberos).

h. Únicamente una vivienda por parcela como uso complementario del uso principal, con no más de 91m^2.

5.2 Relaciones Edificación – Parcela

5.2.1 F.O.T. máximo = 1,5; F.O.S. máximo = 80%.

5.2.2. Retiros mínimos de edificación

a) Desde líneas divisorias de fondo: 4m en planta baja, 6m en plantas altas.

5.3 Marquesina reguladora: El frente del conjunto edificatorio quedará unificado mediante una marquesina corrida, saliente 2,50m de la L.O. de cada parcela, cuyo cielorraso plano distará exactamente 3m del nivel de solado de acera y 0,40m de altura del borde, construida en hormigón armado en voladizo sin solución de continuidad en todo el frente de la parcela.

6) Sector D – Área de Reserva de la Ciudad

Delimitación: Eje de Av. 27 de Febrero hasta el eje de la calle Pergamino, por su eje hasta la intersección con la calle John William Cooke, por ésta hasta su intersección con el eje de la calle San Pedrito, por ésta hasta el eje de la calle Ferré hasta el deslinde con el Distrito I y por el mismo hasta la Av. 27 de Febrero.

Queda como reserva para futuras localizaciones de usos similares a los de los Sectores A y B.

7) Disposiciones Generales

7.1 Parcelamiento originario

a) Subdivisión de parcelas originarias: Prohibida.

b) Englobamiento de parcelas originarias para formar otra mayor: Permitido.

7.2 Parquización

a) Fajas frontales entre L.O. y edificación retirada: Parquización obligatoria con árboles y/o arbustos.

b) Resto de áreas libres de edificación: Parquización y jardinización optativa.

7.3 Cercos

a) Sobre L.O. limitando la faja frontal parquizada: Alambrado ornamental, verjas metálicas u otros materiales transparentes, con o sin muretes de mampostería de hasta 1m de altura sobre solado de acera, jardineras u otro dispositivo fijo o móvil delimitatorios, o bien ninguno de ellos.

b) Sobre líneas divisorias de parcelas: Optativamente muros de cerco de no más de 3m de altura sobre cota de parcela.

7.4 Características de estética edilicia

a) Diseño arquitectónico: La totalidad de las fachadas deberán ser tratadas con igual jerarquía de diseño y materiales, como igualmente lo será el tratamiento de techos y elementos que sobresalgan de ellos.

b) Queda prohibido el uso de las áreas libres de edificación visibles desde las vías públicas como depósito al aire libre de materiales y materias primas, enseres, etc.

8) Equipo urbano en la vía pública

Su diseño estructural deberá ser encarado integralmente sin perjuicio de su construcción y habilitación progresiva debiendo todos los proyectos específicos de ingeniería y paisajística ser aprobados por el Consejo.

8.1 Pavimentos y aceras

8.1.1 Calzadas vehiculares: Se ejecutarán conforme a planimetría y perfiles adecuados a los requerimientos del desarrollo edificatorio y funcional del conjunto de parcelas conforme al perfil del Plano N° 5.4.6.20.

8.1.2 Aceras peatonales: Obedecerán a los mismos perfiles y planimetría de calzadas y su solado será uniforme, antideslizante y en ellas se ubicarán las canalizaciones del equipo urbano.

8.1.3 Conductos y cables: El Consejo y la Secretaría de Producción y Servicios coordinarán los recorridos y ubicación relativa de conductos y cables subterráneos o aéreos, así como de todos los complementos de las redes de servicios públicos domiciliarios (estaciones reductoras, cámaras, ventilaciones, etc.) junto con los desagües pluviales promoviendo la unificación de proyectos específicos de las empresas concesionarias de los servicios de obras sanitarias, electricidad, gas, telecomunicaciones, con los de alumbrado público, arbolado, parquización y señalamiento de vías públicas, coordinando asimismo, en lo posible la habilitación conjunta y simultánea de todo el equipo urbano de servicios públicos y domiciliarios.

9) Publicidad: Todo cartel, letrero, signo o elemento distintivo y/o publicitario deberá ser diseñado de modo que sea parte integral de la edificación o de las estructuras industriales complementarias de ésta, debiendo indicarse las mismas en los planos de elevaciones de las fachadas de que forman parte.

10) Garitas de contralor: En las fajas frontales parquizadas podrán instalarse garitas móviles o fijas de vigilancia y contralor de planta no mayor de $3m^2$ y altura máxima de 2,20m diseñadas en conformidad con fachadas y cercos.

5.4.6.21 Distrito U20 – Barrio Nuevo Colegiales

El Distrito U20 se encuentra graficado en el Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.21.

1) Delimitación: El Distrito U20 se halla delimitado por el eje de la 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 Capítulo 4.10 “Completamiento de tejidos” para las zonas 3, 4 y 5 y lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1a) respecto de las referencias de “guarda y estacionamiento” y de “carga y descarga” para todos los usos admitidos en todas las

zonas.

2) Zonificación: El Distrito U20 se divide en las siguientes zonas.
Zona 1
1a – Residencial
1b – Residencial, de servicios y equipamiento
Zona 2
2a – Residencial de baja densidad
2b – Residencial de baja densidad con equipamiento comercial
Zona 3 – Residencial de densidad media
Zona 4 – Residencial de media y alta densidad
Zona 5 – Residencial de alta densidad y de equipamiento
Zona 6 – Residencial de alta densidad
Zona UF – Urbanización Futura
Zonas UP
UP1 – Plaza Mafalda
UP2 – Centro educacional y de esparcimiento
UP3 – Centro educacional superior
UP4 – Área de esparcimiento activo
UP5 – Espacio verde

3) Zona 1 (Z1)
La Zona 1 se subdivide en 2 Subzonas: Z1a y Z1b.
3.1 Zona 1a
3.1.1 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 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de edificios para vivienda en grandes predios con densidad media y media alta.
3.1.3 Morfología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre exclusivamente.
a) Ocupación del suelo de la parcela F.O.S. máximo = 25%
b) Área edificable
Retiros: Parcelas frentistas a: Av. Álvarez Thomas, 10m desde L.O.; Av. Dorrego y calles restantes, 5m desde L.O.
De líneas divisorias de parcelas: mínimo 5m
c) Superficie máxima edificable F.O.T. máximo = 2,5
3.2 Zona 1b
3.2.1 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 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de servicios comerciales y equipamiento general de la Ciudad, con vivienda de densidad media y alta.
3.2.3 Estructura Parcelaria: Se permite la subdivisión de las parcelas existentes.
3.2.4 Morfología Edilicia: Se admiten edificios de perímetro semilibre y de perímetro libre.
a) Ocupación del Suelo: F.O.S. máximo = 65%
El área edificable surge de lo graficado en el Plano N° 5.4.6.21c1. El retiro de frente graficado en dicho Plano será de cumplimiento optativo y no corresponde la aplicación de la LFI ni la LIB.
b) Superficie máxima edificable: F.O.T. máximo = 3
c)Altura máxima: Ídem Z5.
3.2.5 Usos permitidos: Se admitirán los usos consignados para el distrito de zonificación E3, según Cuadro de Usos N° 5.2.1a). En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley Nº 123, sus modificatorias y ampliatorias.

4) Zona 2 (Z2)

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

4.1 Zona 2a

4.1.1 Delimitación: según el Plano N° 5.4.6.21, la Zona 2a se halla delimitada por dos sectores:

1) eje de la calle Crámer, el deslinde de la Zona UP4, eje de la calle Tte. Benjamín Matienzo, deslinde con UP2, eje de la calle Santos Dumont, y deslinde con el Z5 hasta su intersección con la calle Crámer;

2) el delimitado por Distrito UF correspondiente a las Vías del ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre, eje de la calle Zapata, eje de la Av. Dorrego, eje de la calle Crámer, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Crámer y deslinde con UF y con la zona Z6 hasta las vías del ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre.

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

4.1.3 Estructura parcelaria: Se permite la subdivisión de las parcelas existentes

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

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en el Plano N° 5.4.6.21 c3. El retiro de frente graficado en dicho Plano será de cumplimiento optativo.

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

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar una altura máxima de 9m.

H máxima = 9m.

A partir de dicha altura podrá admitirse la construcción de un piso retirado a una distancia de 2m desde la L.O. y de 3m de altura hasta alcanzar un Plano Límite Horizontal a 12m desde la cota de la parcela.

Por encima de dicha altura sólo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escaleras, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

4.1.5 Usos: Se admitirán los usos permitidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1a) para el Distrito de Zonificación R1bI–4 y con consulta al Consejo los usos: Escuela secundaria (oficial o privada), Academia e Instituto de Enseñanza. En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley Nº 123, sus modificatorias y ampliatorias.

4.2 Zona 2b

4.2.1 Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21, la Zona 2b se halla conformada por dos sectores:

1) el delimitado por el eje de la calle J. A. Cabrera, eje de la calle Arévalo, eje de la calle Nicaragua, hasta el deslinde con la zona Z4, eje de la calle Costa Rica hasta el deslinde con la zona Z3, y hasta su intersección con el eje de la calle Cabrera;

2) las parcelas frentistas comprendidas entre el eje de la calle El Salvador (acera par) entre el eje de la calle Arévalo y el Pasaje Convención.

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

4.2.3 Estructura parcelaria: Se permite la subdivisión de las parcelas existentes

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

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1 y c2. El retiro de frente graficado en dicho Plano será de cumplimiento optativo.

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

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de 9m.

H máxima: 9m

A partir de dicha altura podrá admitirse la construcción de un piso retirado a una distancia de

2m desde la L.O y de 3m de altura hasta alcanzar un Plano Límite Horizontal a 12m desde la cota de la parcela.

Por encima de dicha altura sólo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escaleras, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

4.2.5 Usos permitidos:

. Residencia: vivienda individual y colectiva, baulera

. Comercio minorista: fiambrería; lechería; almacén; panadería (expendio); quiosco; venta diarios, revistas; farmacia

. Venta de ropa confeccionada, lencería, blanco, mantelería, textiles en general y pieles, máximo 50m^2 y hasta 2 por cuadra

. Educación: preescolar y primaria, guardería

. Servicios: consultorio o estudio profesional, garage

. Alimentación en general: en las parcelas frentistas a las calles Honduras, Gorriti y Bonpland entre J. A. Cabrera y Honduras se admitirán los siguientes usos: restaurante, cantina, casa de lunch, café, bar, whiskería, cervecería, parrilla, pizzería, lácteos, grill, heladería, elaboración de empanadas, churros, flanes, facturas, con servicio de entrega a domicilio y su referencia. No se permitirá la actividad complementaria de música y canto.

En el resto del polígono descripto en el ítem 4.2.1 se admitirán los usos de alimentación en general con una localización máxima de dos (2) por acera, incluyendo las esquinas, no permitiéndose la ocupación de las mismas ni la actividad complementaria de música y canto.

Con consulta al Consejo: Casa Pensión, Hospedaje, Hostal (condicionado por el inmueble), Hotel residencial, Hotel 1 estrella, Escuela secundaria (oficial o privada), Academia e Instituto de Enseñanza.

En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley Nº 123, sus modificatorias y ampliatorias.

5) ZONA 3 (Z3)

5.1 Delimitación: Según Plano N 5.4.6.21, la Zona 3 se halla delimitada por 3 sectores:

1) Eje de la calle Arévalo, eje de la calle J. Cabrera, fondo de las parcelas frentistas a Humboldt acera par, eje de la calle Costa Rica, eje de Humboldt, fondo de las parcelas frentistas a la Av. N. Vega acera impar hasta el eje de la calle Arévalo; 2) Eje de la 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 Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización de vivienda, con densidad media y con equipamiento comercial.

5.3 Estructura parcelaria: Entre medianeras (EM) para parcela mínima: la existente. Para edificio de perímetro libre: Parcela mínima: Superficie 960m^2 Frente mínimo: 24m.

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

5.4.1 Edificios entre medianeras

a) Ocupación del suelo de la parcela

El área edificable surge de lo graficado en los Planos Nº 5.4.6.21 c1, c3, c4 y c5. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

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

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de 18m. H máxima: 18m.

5.4.2 Edificios de perímetro libre: Únicamente en predios de más 960m^2 de superficie y 24m mínimos de frente.

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1, c3, c4, c5 y Gráfico 5.4.6.21. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

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

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de 26m.

H máxima: 26m.

5.4.3 Edificios de perímetro semilibre: Se deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 4.4.3 inc. a).

5.5 Usos permitidos:

. Residencial: vivienda individual y colectiva, baulera

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

. Servicios: consultorio y estudios profesionales;
garage comercial;
playas de estacionamiento;
lavandería – tintorería (recep.);
personales directos;
peluquería;

. Educación: preescolar – primaria; secundaria; guardería

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

. Esparcimiento: canchas de tenis y de frontón con raqueta. *(Ver Resolución CPU A46/1982, B.M. N° 16.885)*

En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley Nº 123, sus modificatorias y ampliatorias.

6) Zona 4 (Z4)

6.1 Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.21, 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 Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización de vivienda de alta densidad, con equipamiento comercial y de servicios a nivel zonal.

6.3 Estructura parcelaria: ídem Zona 3.

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

6.4.1 Edificios entre medianeras

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1, c2 y c5. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

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

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar una altura máxima de 21 m.

H máxima: 21m.

6.4.2 Edificios de perímetro libre: Se admiten exclusivamente en parcelas de 960m^2 de superficie y 24m de frente.

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1, c2 y c5. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

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

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de 29m.

H máxima: 29m.

6.4.3 Edificios de perímetro semilibre

Se deberá cumplir con lo establecido en el Art. 4.4.3 inc. a).

6.4.4 Usos permitidos:

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

. Comercio minorista: ídem Zona 3

. Servicios: Agencia comercial, Alimentación en general, Bar–Café, Banco (uno por cuadra), Financieras (una por cuadra), Copias–reproducciones, Estudios y laboratorios fotográficos, Garage

comercial (300 cocheras máximas por cuadra), Estudios y consultorios profesionales, Fúnebres (oficina), Hotel (uno por cuadra), Análisis clínicos, Laboratorio médico, Oficina comercial, Personales directos en general, Animales domésticos: Peluquería y otros servicios, venta (anexada a este servicio), Playa de estacionamiento, Procesamiento de datos tabulación

. Sanidad: Casa reposo, Centro médico, Sanatorio Clínico, Institutos privados, Primeros Auxilios

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

. Culto y Esparcimiento: Templos, Canchas de tenis y frontón con raqueta.
En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley Nº 123, sus modificatorias y ampliatorias.

7) Zona 5 (Z5)

7.1 Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21, la Zona 5 se halla delimitada por parcelas frentistas a la calle Crámer vereda par entre Olleros y Av. Federico Lacroze, parcelas frentistas a la Av. Federico Lacroze vereda par entre Crámer y Álvarez Thomas, parcelas frentistas a Av. Álvarez Thomas vereda impar entre la Av. Federico Lacroze y Santos Dumont. Parcelas frentistas a Av. Cnel. Niceto Vega vereda impar entre Arévalo y Humboldt. El polígono delimitado por eje de la calle Humboldt, línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Santa Fe acera par, vías del ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre, eje de la Av. Dorrego, eje de la Av. Álvarez Thomas, eje de Av. Federico Lacroze, eje de la Av. Córdoba, eje de la calle Fitz Roy, eje de la Av. Cnel. Niceto Vega, eje de !a calle Arévalo, eje de la calle Paraguay, eje de la calle Ángel J. Carranza y eje de la calle Charcas hasta su intersección con la calle Humboldt con excepción de las parcelas frentistas a la calle El Salvador (acera par),entre el eje de la calle Arévalo y el eje del Pasaje Convención.

7.2 Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización del equipamiento barrial y general de la Ciudad, con viviendas de alta densidad.

7.3 Estructura parcelaria: ídem Zona 3

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

7.4.1 Edificios entre medianeras

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1; c2; c3, c4, c5 y Gráfico N° 5.4.6.21. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

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

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar una altura máxima de 24m.

H. máxima = 24m.

7.4.2 Edificios de perímetro libre

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1, c2, c3, c4, c5 y Gráfico N° 5.4.6.21. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

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

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de 31m.

H máxima = 31m.

7.4.3 Edificios de perímetro semilibre: Se deberá cumplir con lo establecido en el Art. 4.4.3 inc. a).

7.5 Usos permitidos: Se admitirán los usos consignados para el distrito de zonificación E3, según Cuadro de Usos N° 5.2.1a).

En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley 123, sus modificatorias y ampliatorias.

8) Zona 6 (Z6)

8.1 Delimitación: La Zona 6 afecta a las siguientes parcelas: Circunscripción 17; Sección 35,

Manzana 66D, Parcelas 006 y 004A.

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

9) Zona UF– Urbanización Futura

9.1 Delimitación: La Zona UF afecta las siguientes parcelas de la Circunscripción 17, Sección 35: Manzana 69, Parcela 000 y Manzana 65A PLZ1.

10) ZONAS UP

10.1 **Zona UP1**

10.1.1 Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21 la Zona UP1 se halla delimitada por el eje de las calles E. Martínez, Santos Dumont, Concepción Arenal y Conde, Plaza Mafalda.

10.2 **Zona UP2**

10.2.1 Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21 la Zona UP2 se halla delimitada por el eje de las calles Cap. R. Freire, Concepción Arenal, Conde y deslinde con la zona Z2a, Escuela y Polideportivo Colegiales.

10.3 **Zona UP3**

10.3.1 Delimitación: según Plano Nº 5.4.6.21 la Zona UP3 se halla delimitada por el eje de las calles Cap. R. Freire, Concepción Arenal, Zapiola y Tte. B. Matienzo.

10.4 **Zona UP4**

10.4.1 Delimitación: según Plano Nº 5.4.6.21 la Zona UP4 se halla delimitada por dos sectores:

1) eje de calle Crámer, eje de la calle Tte. Benjamín Matienzo, eje de la calle Conesa, 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 Carácter urbanístico: Área de esparcimiento.

10.4.3 Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión.

10.5 **Zona UP5**

10.5.1 Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21 la Zona UP5 se halla delimitada por: eje de las calles Conde, Concepción Arenal, Gral. Enrique Martínez y Dorrego.

11) Normas:

a) Ordenanza N° 41.712, B.O. N° 17.937, Publ. 22/12/1986

Artículo 1º – Modifícanse los términos de los Artículos 1° y 2° de la Ordenanza N° 40.659, cuyos textos quedarán redactados de la siguiente forma:

> "Artículo 1º – Acéptase la cesión sin cargo de una fracción de terreno de 642,98 m² de superficie, propiedad de Santos Dumont Sociedad en Comandita por Acciones, cuya nomenclatura catastral corresponde a: Circunscripción 17, Sección 35, Manzana 66b, Parcela 5b, a los fines de la futura apertura de la calle Santos Dumont, entre Amenábar y Crámer. A tales efectos, el Departamento Ejecutivo procederá a formalizar un convenio con el titular del dominio."
>
> "Artículo 2º – Aféctase al predio ubicado entre las calles Santos Dumont y vías del FFCC Gral. Bartolomé Mitre (Circunscripción 17, Sección 35, Manzana 66B, Parcela 5c) al Distrito R2a."

b) Ley N° 450, B.O. N° 1.025, Publ. 12/09/2000, con las modificaciones introducidas al Art. 1º por Ley Nº 2.567, B.O. N° 2.829, Publ. 11/12/2007

Artículo 1º – Aféctase el predio delimitado por el eje de la Av. 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 Av. 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.

c) Ley Nº 2.567, B.O. N° 2.829, Publ. 11/12/2007

Artículo 4° – Efectúese la división catastral del predio delimitado por la Av. Álvarez Thomas, Concepción Arenal, Conde y Dorrego, el que quedará dividido en dos predios: el primero delimitado por Av. Álvarez Thomas, Concepción Arenal, Gral. Enrique Martínez y Dorrego; y el segundo delimitado por la calle Gral. E. Martínez, Concepción Arenal, Conde y Dorrego.

d) Decreto Nº 171/2011, B.O. N° 3.643, Publ. 13/04/2011

Artículo 1° – Derógase el Decreto N° 1.609/2006 y toda otra normativa que se oponga al Presente.

Artículo 2° – Asígnase al "Mercado de las Pulgas" creado por Ordenanza N° 42.723/1988 la fracción de terreno ubicada entre las calles Dorrego, Álvarez Thomas, Concepción Arenal y General Enrique Martínez, de acuerdo a la delimitación indicada en el Plano adjunto, el que pasa a formar parte integrante del presente Decreto como Anexo I.

5.4.6.22 Distrito U21 – Área Industrial Lisandro de la Torre

1) Delimitación: Comprende el área delimitada por las calles José Enrique Rodó, Murguiondo, Avenidas Eva Perón y Lisandro de la Torre, deslinde con Distrito UP, Av. Directorio, Av. Lisandro de la Torre hasta su intersección con la calle José Enrique Rodó, según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.22.

2) Carácter y destino: Mercado de Hacienda.

Disposición especial: Al producirse la desafectación de su actual destino los sectores A y B indicados en el Plano N° 5.4.6.22 quedarán afectados a UF.

3) Zonificación de usos: Los usos del área quedan zonificados en los siguientes sectores, según se grafica en Plano N° 5.4.6.22.

Sectores A y B: UF Urbanización Futura.

Sector C: Área APH, sector de carácter histórico a preservar.

Sector D: Equipamientos existentes.

4) Infraestructura existente: El plano de trazado de vías de comunicación y subdivisión de la tierra con determinación de espacios libres, deberá tener en cuenta la infraestructura del equipo urbano del servicio público existente; manteniéndose o modificándose de acuerdo con las normas de las empresas concesionarias de los servicios públicos.

5) Normas:

a) Ordenanza N° 35.375, B.M. N° 16.166 Publ. 11/12/1978

Artículo 1° – Desaféctase de las Normas Urbanísticas aprobadas por Ordenanza N° 34.450 (B.M. 15.864) y aféctase a Distrito UP (Urbanización Parque), Art. 5.4.10 del Código de Planeamiento Urbano, el área comprendida por el polígono N–M–L–K–B–R–N del plano de mensura M–7–78.

b) Ley N° 932, B.O. N° 1.591, Publ. 17/02/2002

Artículo 1°.– Apruébase el Convenio N° 33/02 celebrado con el Estado Nacional y el Acta de Compromiso N° 32/02 suscripta con la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentos de la Nación y el Mercado de Liniers S.A.

5.4.6.23 Distrito U22 [1]

1) Carácter: Desarrollo Urbanístico Industrial U22 destinado a la relocalización de industrias y depósitos de uso "no conforme" en otras zonas de la Ciudad, y la instalación de nuevas industrias y depósitos permitidos en la Ciudad.

[1] Ver Ordenanza N° 34.597, B.M. N° 15.918.

2) Delimitación: Comprende el área conformada por las fracciones N y O de la Manzana 75B, Sección 78, Circunscripción 1 y las fracciones A y B de la Manzana 64B, Sección 78, Circunscripción 1. Plano N° 5.4.6.23.

3) Zonificación de usos
El área queda zonificada en los siguientes sectores:
Sector A: Uso industrial y depósitos.
Sector B: Equipamiento comercial, de servicios y recreativo.
Sector RU: Reserva para cruce de avenidas.

4) Sector A
4.1 Carácter: Uso industrias y depósitos
4.2 Estructura parcelaria
a) Se permitirán parcelas de 1.500m^2 de superficie mínima e indivisible, con frente mínimo de 25m. No será de aplicación el Art. 3.2.4 de este Código.
b) Se permite el englobamiento parcelario a fin de conformar parcelas mayores.
4.3 Espacios circulatorios
Deberán respetarse los ensanches y aperturas de vías establecidos por Ordenanza N° 23.475/1968, 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 30m entre L.O. que conectará las Avenidas Eva Perón y Piedrabuena, una vez que sea levantado dicho ramal ferroviario.
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 10m desde dicha línea, como calle de mano única de acceso a parcelas frentistas, hasta tanto se materialice la avenida sobre las vías ferroviarias con un ancho mínimo de 35m entre L.O.
d) El Gobierno estudiará la encrucijada entre las Avenidas Piedrabuena, Argentina y a la nueva avenida a construirse en el actual ramal ferroviario del FFCC Domingo Faustino Sarmiento, para lo cual se reserva un área de 150m por 150m, designada en el plano como RU.
e) Deberá materializarse la apertura de la calle Saraza desde la calle Timoteo Gordillo hasta la Av. Piedrabuena.
f) Deberá materializarse la apertura de la calle Cañada de Gómez desde la calle Zelarrayán hasta la calle Santander.
g) Anularse la apertura de la calle Santander, desde vías del FFCC Gral. Manuel Belgrano hasta la Av. Piedrabuena.
h) Las calles interiores tendrán ancho mínimo entre L.O. de 20m
4.4 Espacios edificatorios
Se permitirá la ocupación total de la superficie comprendida entre las líneas divisorias de la parcela y las líneas de retiro obligatorio.
4.4.1 Línea Oficial de Edificación
a) La edificación se deberá retirar a 6m detrás de la L.O. como mínimo.
Esta área no edificable resultante, deberá ser jardinizada y forestada, admitiéndose la ocupación de hasta un 20% con edificación destinada a vigilancia y/o control del acceso.
b) En caso de parcelas con frentes a dos o más calles o de esquina se deberán respetar estos retiros en todos los frentes.
Se permitirá en estos casos que uno de dichos retiros sea utilizado como área de

estacionamiento de vehículos con una ocupación no mayor del 60% de dicha superficie, debiendo quedar el resto forestado.

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

El Factor de Ocupación Total máximo de edificación será igual a 2.

4.5. Usos

4.5.1 Uso principal permitido

– Industrias y Depósitos

Se admitirán todas aquellas actividades permitidas en el Distrito Industrial conforme al Cuadro de Usos N° 5.2.1b). Se admitirán depósitos que se ajusten a este Código según Cuadro N° 5.2.5 "Clasificación de Depósitos según molestias" con grados de molestias II, III, IV y V; Cuadro N° 5.2.6 "Clasificación Urbanística de los Depósitos" en las clases 1, 2, 3, 4, 5 y 6; Cuadro N° 5.2.7a) "Cantidades Máximas admisibles en litros en Depósitos en función de metro cuadrado de predio" y Cuadro N° 5.2.7b) "Carga de fuego equivalente en madera en kg/m^3 – Valores máximos permitidos".

4.5.2 Usos complementarios permitidos

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

b) Otras actividades complementarias. Se regirán por las disposiciones que regulen la actividad principal. Se admite como uso complementario una vivienda por parcela, con superficie no mayor de 91m^2 y siempre que para la misma se respeten las condiciones establecidas en la Sección 4.

4.5.3 Usos complementarios obligatorios

a) Estacionamiento de automóviles y camiones. Se exige como mínimo un módulo de estacionamiento por cada 250m^2 de superficie total construida. Cada automotor deberá tener asegurado el ingreso y egreso de la parcela en marcha hacia adelante.

b) Lugar de carga y descarga. Las operaciones de carga y descarga se deberán cumplir obligatoriamente dentro de las parcelas quedando terminantemente prohibido realizarlas en la vía pública. Se entiende por tales operaciones, además de las cargas y descargas de los vehículos, las maniobras que éstos tengan que realizar para salir de la parcela en marcha hacia adelante. Se exige una superficie de estacionamiento no inferior a 30m^2 por cada camión que opere simultáneamente, en el cual se incluye la circulación de los mismos.

4.6. Cercos y aceras

a) Salvo convenio entre propietarios, las parcelas podrán quedar delimitadas entre sí mediante cercos medianeros de 3m de altura. En caso de cercar los frentes la L.O. podrá definirse con verjas y alambrados o muretes de no más de 1m de altura, sobre los cuales se podrán colocar cercos transparentes a la vista, de 2m de altura como máximo.

En el caso de proponerse otro tipo de cerramiento, el mismo deberá ser aprobado por el Consejo.

b) A ambos lados de la calles se dispondrán aceras peatonales con un ancho no inferior a 3,50m con aberturas en el solado para plantación de árboles y eventualmente fajas jardinizadas.

5) Sector B

Deberá asignarse a este sector como mínimo, un 8% de la superficie total del desarrollo urbanístico.

5.1 Carácter: Equipamiento recreativo y comercial al servicio de los establecimientos industriales y de la zona.

5.2 Estructura parcelaria: Se admiten parcelas de 500m^2 como mínimo. No será de aplicación el Art. 3.2.4 de este Código.

5.3 Morfología edilicia: Se permite edificación entre medianeras y en perímetro libre.

a) Edificación entre medianeras: Podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo limitaciones del F.O.S. establecidas según uso.

b) Edificación en perímetro libre: Deberá dejar libre de edificación una distancia de 4m como mínimo de los ejes divisorios de parcelas laterales y de fondo.

En este tipo de edificación los factores del F.O.T. asignados según uso, podrán incrementarse en un 30% y en un 50% con planta baja libre.

5.4 Usos

5.4.1 Usos permitidos

– Oficinas Públicas: F.O.S. = 80% – F.O.T. = 1

. Correos y Telégrafos, estafeta postal

. Servicio de Seguridad: Policía

– Comercio minorista: F.O.S. = 80% – F.O.T. = 1

. Farmacia y Perfumería

. Ferretería, Cerrajería, Pinturería

. Materiales eléctricos

. Librería y máquinas de oficina

. Productos alimenticios y bebidas

. Quiosco de cigarrillos y golosinas. Diarios y revistas.

– Servicios: F.O.S. = 80% – F.O.T. = 1

. Bar, Café, Restaurante, Heladería

. Sucursal Bancaria y Financiera

. Copias, Reproducciones, Impresiones

. Lavandería, Tintorería

. Peluquería

. Estación de servicio automotor, gomería

. Mantenimiento y reparación de maquinarias, artefactos y herramientas

. Centro de Cómputo

. Sucursal Bancaria

– Educación: F.O.S. = 50% – F.O.T. = 0,5

. Jardín de Infantes

. Enseñanza de artesanías y oficios vinculados a las industrias

. Bibliotecas

– Sanidad: F.O.S. = 80% – F.O.T. = 1

. Primeros auxilios, dispensarios, laboratorios de análisis médicos, consultorios médicos

– Esparcimiento al aire libre

Para este uso se destinará como mínimo 30% del Sector B y podrá ser destinado a:

. Espacios verdes en forma de plaza o plazoletas arboladas

. Minicanchas de fútbol, canchas de basquet–ball, volley–ball y similares

. Pabellones de vestuarios, duchas y complementarios, ocupando no más del 10% del suelo

En caso de construcciones bajo cota de parcela no regirá el porcentaje de ocupación.

– Servicios del equipo urbano:

. Subestación transformadora eléctrica

. Tanque de agua

. Subestación reductora de gas

. Central telefónica

5.4.2 Usos complementarios del uso permitido

. Estacionamiento: Se deberá contar con la adecuada provisión de estacionamiento de vehículos para quienes habiten o trabajen en el lugar. Para determinar la superficie de estacionamiento, se considerará un módulo de 25m^2 de superficie por cada vehículo, en el que se incluye la circulación de los mismos.

. Vivienda: Se admite una vivienda por parcela de no más de 91m^2, la cual deberá desarrollarse en planta alta.

6) Normas:

a) Ordenanza N° 34.597, B.M. N° 15.918 Publ. 11/12/1978

Artículo 3° – Los propietarios de parcelas del Distrito U22 elaborarán un proyecto del parcelamiento industrial, con indicación del trazado de vías de comunicación y localización de los espacios a ceder.

Dicho proyecto deberá ser sometido a consideración del Consejo de Planificación Urbana, previa a la intervención de la Dirección de Fiscalización Obras de Terceros.

Artículo 4° – Desaféctanse del dominio público las fracciones oportunamente cedidas para la apertura de las calles Santander, Balbastro, Saraza y Cañada de Gómez y para la formación de las ochavas correspondientes, quedando anulada la cesión de que las mismas fuera aceptada por Decreto Ordenanza N° 12.852/1962 (Expediente N° 62.578/1960).

5.4.6.24 Distrito U23 – Barrio Nuevo Belgrano

1) Delimitación: El Distrito U23 se halla delimitado según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.24a).

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

Zona 1 – Vivienda individual
Zona 2 – Vivienda colectiva
Zona 5 – Residencial en grandes predios
Zona 6 – Equipamiento servicios y recreación
Zona 8 – Conjunto Urbano Pampa
Zona 9 – Equipamiento Educacional

3) Las normas relacionadas con el tejido urbano y usos permitidos y requeridos y vía pública se detallan en el Anexo IIb.

4) Zona 1

Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles Sucre, Migueletes, Monroe, Ramsay, B. Encalada, Cazadores, Mendoza, Juramento, Húsares, Echeverría y Ramsay.

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

4.2 Estructura parcelaria: Parcela mayor: Superficie mínima: 450m^2. Frente mínimo: 14m

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

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

No será de aplicación en esta Zona el Art. 2.2.2

4.3.1 Edificación en parcela mayor

– Edificio de perímetro libre

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

La altura máxima de edificación en parcela mayor será de 9m.

– Edificio de perímetro semilibre

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

4.3.2 Edificación en parcela menor

Se admite la edificación entre medianeras o perímetro semilibre según figuras del Anexo IIc (5.4.6.24c).

Se admite una ocupación máxima del suelo del 40%, limitado por los retiros exigidos según diagrama Anexo IIc (5.4.6.24c)

La superficie máxima edificable surgirá de multiplicar el valor 0,8 por la superficie de la parcela.

La altura máxima será de 9m. En caso de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los 9m.

En los edificios existentes cuya superficie edificada supere la permitida, sólo se admitirá el mantenimiento y conservación del edificio y toda modificación que tienda al logro único de anexar un módulo destinado a cochera sin aumentar la superficie cubierta existente.

Las ampliaciones, de poder hacerse en base a las normas, respetarán los retiros exigidos.

5) Zona 2

5.1 Delimitación: la zona se halla delimitada por las calles Mariscal A. J. de Sucre, Cazadores, La Pampa y Migueletes y las calles Mariscal A. J. de Sucre, Castañeda, La Pampa y Húsares.

5.2 Carácter: zona destinada a la localización de vivienda individual y colectiva.

5.3 Tipología edilicia: se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

5.4 Disposiciones particulares

Cumplirá con las normas generales de la Sección 4 de acuerdo a:

a) Altura máxima: 11,60m, a contar desde la cota de la parcela, con excepción de las parcelas frentistas a la calle La Pampa, así como todas las parcelas de la manzana delimitada por las calles Ramsay, Mariscal A. J. de Sucre, Castañeda y La Pampa (Manzana 113, Sección 25, Circunscripción 16, las que podrán alcanzar una altura máxima de 20m, a contar de la cota de la parcela.

No serán de aplicación los Artículos 4.2.7 "Altura de edificios en casos especiales" y 4.3.10 "Edificación con planta baja libre".

b) Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias: de 3m respecto de la L.O.

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

5.5 Usos: los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R1bI.

8) Zona 5 [1]

8.1 Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles Blanco Encalada, Cazadores, Mendoza, Dragones, Sucre, Castañeda, Juramento y Ramsay.

8.2 Carácter: La zona está destinada a la localización de vivienda colectiva en grandes predios.

8.3 Estructura parcelaria: Se admite como parcela mínima la que posee una superficie según lo indica la Figura del Anexo IId (5.4.6.24d).

8.4 Morfología: Se admiten únicamente edificios de perímetro libre.

El área edificable podrá alcanzar un máximo del 30% de la superficie de la parcela, ubicándose dentro del área edificable determinada por los retiros mínimos exigidos y graficados según Figura del Anexo IId (5.4.6.24d).

La superficie máxima edificable será igual a tres veces la superficie de la parcela. F.O.T. = 3.

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

$R = h/d = 3$

$r = h'/d' = 6$

La altura de la edificación quedará supeditada a las normas dictadas por la autoridad aeronáutica.

9) Zona 6

9.1 Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles La Pampa, Castañeda, Sucre y la Av. Pte. Figueroa Alcorta.

9.2 Carácter: La zona está destinada al equipamiento de servicios.

---

[1] Ver Resolución N° CPU-A-46/1982, B.M. N° 16.885.

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

9.4 Morfología: El volumen edificable podrá alcanzar como ocupación del suelo la totalidad de la parcela y en altura un máximo de 10m.

11) Zona 8

Conjunto Pampa.

12) Zona 9

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

14) El Consejo requerirá opinión de las Asociaciones Vecinales de las subzonas correspondientes, con domicilio legal en el Distrito U23, respecto de las peticiones que reciba con referencia a la aplicación de la Sección 5.

– La autoridad de aplicación requerirá de las Asociaciones Vecinales de las subzonas correspondientes, con domicilio legal en el Distrito U23, respecto de las peticiones que reciba con referencia a la aplicación del Art. 2.1.6.

ANEXO IIb

Zona 1

Carácter urbanístico: Residencial exclusivo (vivienda individual)

Estructura parcelaria:

Parcela mayor: Superficie: 450m^2 mínima. Frente mínimo: 14m

Parcela menor: Superficie: Las subsistentes. Frente mínimo: Los subsistentes.

Morfología edilicia: No será de aplicación en esta Zona el Artículo 2.2.2

Edificación en parcela mayor:

F.O.T.: Libre

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

Altura máxima en parcela mayor: 9m.

Edificación en parcela menor:

F.O.T. máximo = 0,8

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

Altura máxima en parcela menor: 9m

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

Usos

Permitidos:

a) Vivienda individual

b) Vivienda de servicio de a). Superficie máxima: 60m^2 (en parcela mayor).

Requeridos (mínimos para guarda, estacionamiento y movimiento de vehículos). Según lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1a):

Vías Públicas

Aceras: ancho uniforme: 1,50m

Banquinas: ancho variable según perfil de cada cuadra.

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

Alumbrado: Cables subterráneos.

Conductos: Subterráneos bajo césped en banquinas.

Cercas: Sobre L.O.: altura = 0,40m; rivolta hasta encuentro Línea Divisoria y Línea de Edificación; a partir de allí: altura = 2m cerco vivo.

Zona 2

Carácter: zona destinada a la localización de vivienda individual y colectiva

Tipología edilicia: se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

Disposiciones particulares

Cumplirá con las normas generales de la Sección 4 de acuerdo a:

H máxima: 11,60m, a contar desde la cota de la parcela, con excepción de las parcelas frentistas a la calle La Pampa, así como todas las parcelas de la manzana delimitada por las calles Ramsay, Mariscal A. J. de Sucre, Castañeda y La Pampa (Manzana 113, Sección 25, Circunscripción 16), las que podrán alcanzar una altura máxima de 20m, a contar de la cota de la parcela.

No serán de aplicación los Artículos 4.2.7 "Altura de edificios en casos especiales" y 4.3.10 "Edificación con planta baja libre".

Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias: de 3m respecto de la L.O.
En parcelas de esquina: 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales; el propietario podrá determinar la L.O. respecto de la cual efectuará cada uno de los retiros.

Usos: los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro Usos N° 5.2.1 para el Distrito R1bI.

Zona 5

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

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

Morfología Edilicia

Edificación Perímetro Libre con Planta Baja Libre obligatorio:

F.O.T. máximo = 3

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

H máxima: Según normas Aeronáuticas.

Retiros de edificios (casos típicos): Según diagrama Anexo IId (5.4.6.24d).

Usos Permitidos:

. Vivienda colectiva

Usos Requeridos (mínimos para guarda, estacionamiento y movimiento de vehículos):

Según lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1a).

Vías Públicas

Aceras: ancho uniforme: 2m.

Banquinas: ancho variable según perfil de cada cuadra.

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

Alumbrado: Cables subterráneos.

Conductos: Subterráneos bajo césped en banquinas.

Cercas: Sobre L.O.: altura = 0,40m; rivolta hasta encuentro línea divisoria y de L.E.; a partir de allí: altura = 2m cerco vivo.

Zona 6

Carácter urbanístico: Equipamiento de servicios.

Estructura parcelaria: No se admite subdivisión parcelaria.

Morfología Edilicia

Parámetros volumétricos:

F.O.T.: Según F.O.S. y altura máxima.

F.O.S. = hasta 100%

H máxima: 10m

Usos Permitidos:

a) Gastronómicos

b) Recreativos (casas de fiesta, café–concert, boites y salas de bailes)

c) Espectáculos públicos (cines, teatros, auditorios, variedades)
d) Vivienda de servicios de (a, b y c) superficie máxima 91m^2
e) Canchas de tenis y de frontón con raqueta [1]
Usos Requeridos: (Mínimos para guarda, estacionamiento y movimiento de vehículos)
Carga, descarga y estacionamiento según lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1a).
Vías Públicas
Aceras: Ancho uniforme entre L.O. y cordón de vereda.
Banquinas: Sustituida por aberturas para el arbolado de 1,50m x 1,50m
Calzadas: Ancho variable según perfil de cada cuadra, con cordón cuneta de desagüe pluvial integral.
Alumbrado: Cables subterráneos.
Conductos: Subterráneos bajo césped en banquinas.
Cercas: Sobre L.O.: altura = 0,40m; rivolta hasta encuentro línea divisoria y de L.E.; a partir de allí: altura = 2m cerco vivo.
Indicaciones complementarias
Estructura parcelaria: Englobamiento estimulado para formar parcelas mayores y eliminar las menores. Ver diagramas 1, 2, 3, 4 y 5 Anexo IIc (5.4.6.24c).
Morfología Edilicia
F.O.T. y F.O.S. máximos admisibles
Máxima apertura visual posible desde las vías públicas hacia el centro de las manzanas mediante Planta Baja Libre (P.B.L.):
Edificación de Perímetro Libre (E.P.L.) y Retiros obligatorios mínimos (R).
Vías Públicas
Banquinas: Banquina parquizada con árboles.
Calzadas: Calzadas de H°A° o concreto asfáltico.
Alumbrado: Columnas y farolas de diseño especial.
Cercas: En todos los casos las cercas pueden no materializarse.

15) Normas

a) Ordenanza N° 39.836 B.M. N° 17.300 Publ. 08/06/1984
Artículo 1° – Apruébanse las nuevas normas urbanísticas para la Manzana 107 comprendida entre las calles Blanco Encalada, Húsares, Olazábal y Dragones de esta Capital, que se adjuntan y que como Anexo I integran la presente.

ANEXO I
LINEAMIENTOS GENERALES DE NORMAS

a) Parcelamiento: La manzana se mantendrá indivisa, no permitiéndose la subdivisión parcial o total de la misma.
b) Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la sección 4 del Código de Planeamiento Urbano de acuerdo a:
R = h/d = 1 y r = h'/d' = 1,5
F.O.T. máximo = 0,8
F.O.S.: 30% (treinta por ciento), porcentaje de la superficie total que se puede ocupar con los usos establecidos. El resto será destinado a espacio verde con tratamiento paisajístico, del cual un 40% podrá tener tratamiento diferente al del terreno absorbente (canchas, senderos, calles, estacionamiento descubierto, etc.).

[1] Ver Resolución N° CPU A-46/1982, B.M. N° 16.885.

H máxima: 15m a contar desde la cota de parcela determinada por la Dirección de Catastro.

Retiro de frente mínimo: Se retirará la edificación un mínimo de 10m tras la línea municipal.

Cercos: Sobre la línea municipal sólo se permitirá usar cercos transparentes.

c) Usos permitidos

Embajadas. Cancillería y Oficinas para las Delegaciones Comerciales y Culturales, etc.

Requerimiento de estacionamiento.

Embajada: Deberá contarse obligatoriamente, dentro del predio, con superficie cubierta o descubierta para guarda o estacionamiento de vehículos de quienes habiten o trabajen en el lugar.

Cancillería y Oficinas para Delegaciones: Se destinará para estacionamiento el espacio necesario que resulte de considerar un módulo cada 56m^2 de la superficie total construida.

La superficie requerida por módulos es de 25m^2 en la que se incluye el área de circulación de vehículos.

d) De las circulaciones: Los accesos vehiculares deberán estar ubicados a una distancia no menor de 15m de la intersección de las líneas municipales respectivas.

e) Del Proyecto de las Obras: El anteproyecto y el proyecto definitivo deberán contar con la conformidad del Consejo de Planificación Urbana, requisito éste indispensable para iniciar el expediente de obra.

(Conforme texto Art. 2° de la Ordenanza N° 41.692, B.M. N° 17.944).

Aclaraciones:

a) Denomínase R la relación entre la altura de los paramentos verticales construidos (h) y la menor distancia entre dichos paramentos y los ejes de las calles (d).

Denomínase (r) la relación entre la semisuma de las alturas de los paramentos que se enfrenten (h') y la menor distancia entre dichos paramentos (d').

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta total edificable

A los efectos de la aplicación del F.O.T. en el cómputo de la superficie total edificable, no se incluirán las superficies cubiertas y semicubiertas destinadas a estacionamiento o guarda de vehículos ni las de locales para instalaciones complementarias centrales de agua corriente, desagües cloacales y pluviales, gas, electricidad, teléfonos, compactadores, depósitos transitorios de residuos, motores de ascensores y montacargas, maquinarias de calefacción y refrigeración y otros locales similares. Tampoco se incluirán la totalidad de la superficie de planta baja libre en edificios que la contengan, mitad de la superficie de balcones, terrazas, "loggias", pórticos, galerías y espacios similares abiertos al exterior en uno solo de los lados de su perímetro, ni la totalidad de los balcones y terrazas abiertas en dos o más lados de su perímetro.

b) Ordenanza N° 40.693 B.M. N° 17.602 Publ. 22/8/1985

Artículo 1° – Apruébanse las nuevas normas urbanísticas para la manzana 100 comprendida entre las calles Blanco Encalada, Húsares, Olazábal y Cazadores de esta Capital, que se adjuntan y que como Anexo I integran la presente Ordenanza.

ANEXO I

LINEAMIENTOS GENERALES DE NORMAS

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

2. Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 del Código de Planeamiento Urbano de acuerdo a:

R= h/d= 1 y r= h'/d'= 1,5

F.O.T. máximo = 0,8

F.O.S.: 40% (cuarenta por ciento) porcentaje de la superficie total del terreno que se puede

ocupar con los usos establecidos. El resto será destinado a espacio libre con tratamiento paisajístico, del cual hasta un 40% podrá tener tratamiento diferente al del terreno absorbente (canchas, senderos, calles, estacionamiento descubierto, etc.)

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

Retiro de frente mínimo: Se retirará la edificación un mínimo de 5m tras la Línea Municipal

Cercos: Sobre Línea Municipal sólo se permitirán ejecutar cercos transparentes.

(Conforme texto Art. 1° de la Ord. N° 41.669, B.M. N° 17.938).

3. Usos permitidos:

. Embajada, cancillería y oficinas para las delegaciones comerciales, culturales, etc.

. Vivienda colectiva

Requerimiento de estacionamiento:

Embajada: Deberá contarse obligatoriamente, dentro del predio, con superficie cubierta, semicubierta o descubierta para guarda o estacionamiento de vehículos de 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 56m^2 de la superficie total construida. La superficie requerida por módulos es de 25m^2, en la que se incluye el área de circulación de vehículos.

Vivienda colectiva: deberá cumplimentar los requerimientos establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

4. De las circulaciones: Los accesos vehiculares deberán estar ubicados a una distancia no menor de 15m de la intersección de las Líneas Municipales respectivas.

5. Del proyecto de las obras: El anteproyecto y el proyecto definitivo deberán contar con la conformidad del Consejo de Planificación Urbana, requisito éste indispensable para iniciar el expediente de la obra.

Aclaraciones:

a) Denomínase R la relación entre la altura de los paramentos verticales construidos (h) y la menor distancia entre dichos paramentos y los ejes de las calles (d).

Denomínase (r) la relación entre la semisuma de las alturas de los paramentos que se enfrenten (h') y la menor distancia entre dichos paramentos (d').

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta total edificable.

A los efectos de la aplicación del F.O.T. en el cómputo de la superficie total edificable, no se incluirán las superficies cubiertas y semicubiertas destinadas a estacionamiento o guarda de vehículos ni las de locales para instalaciones complementarias centrales de agua corriente, desagües cloacales y pluviales, gas, electricidad, teléfonos, compactadores, depósitos transitorios de residuos, motores de ascensores y montacargas, maquinarias de calefacción y refrigeración y otros locales similares. Tampoco se incluirán la totalidad de la superficie de planta baja libre en edificios que la contengan, la mitad de la superficie de balcones, terrazas, "loggias", pórticos, galerías y espacios similares abiertos al exterior en uno solo de los lados de su perímetro, ni la totalidad de balcones y terrazas abiertas en dos o más lados de su perímetro.

c) Ley Nº 2.606, B.O. Nº 2.877, Publ. 25/02/2008

Artículo 4°: Aceptáse la donación de una arcada al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires efectuada por la entidad "Asociación Unificación Pacífica China en Argentina", como demostración de amistad y colaboración entre los pueblos chino y argentino. La misma será emplazada en la calle Arribeños, entre Juramento y Mendoza.

5.4.6.27 Distrito U26 – Barrio Parque Central

1) Delimitación: Corresponde al área circundada por los ejes de las Avenidas De los Constituyentes, Warnes y Chorroarín. (Nomenclatura Catastral, Circunscripción: 15, Sección: 61,

Manzana 13b), según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.27.

2) Carácter: Área de interés urbano destinada a la generación del Parque Público Central de la Ciudad de Buenos Aires, admitiéndose, áreas residenciales, comerciales, y de equipamiento educacional.

3) Zonificación: El área se subdivide en cuatro zonas de desarrollo según su carácter predominante, graficadas en el Plano N° 5.4.6.27.
Zona 1 – Urbanización Parque
Zona 2 – Área Residencial
Zona 3 – Área Comercial
Zona 4 – Área de Equipamiento Educacional

a) **Zona 1** – Urbanización Parque
Carácter: Zona destinada a espacios verdes o parquizados de uso público.
Estructura Parcelaria: Comprende la superficie del predio graficada en Plano N° 5.4.6.27 y no afectada a otros usos. No se admite la subdivisión.

Observaciones: La parcela resultante, deberá ser cedida a la Ciudad de Buenos Aires, para su afectación al dominio público.

b) **Zona 2** – Área Residencial
Carácter: Zona destinada a la localización de vivienda colectiva de alta densidad.
Estructura Parcelaria: Según Plano N° 5.4.6.27.
Superficie máxima a parcelar 22.000m^2.
Las parcelas resultantes no podrán subdividirse.
Tipología Edilicia: Se admiten únicamente edificios de perímetro libre sin basamento.
Disposiciones Particulares
Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:
$r = h'/d' = 6$.
Plano Límite Horizontal = 48,50m medidos a contar de la cota de la parcela. Por encima de dicha altura sólo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escalera, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidas por autoridad técnica competente.
De materializarse Planta Baja Libre no podrá superarse el Plano Límite establecido.
F.O.T. máximo = 4,6
F.O.S. = 35 %.
Retiros Mínimos Obligatorios: Deberá respetarse un retiro mínimo de edificación de 6m desde la L.O. y líneas divisorias del predio.
Usos Permitidos:
. Vivienda Colectiva
. Estudios y Consultorios Profesionales anexos a vivienda
Deberán cumplimentarse los requerimientos de estacionamiento vehicular establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. Dicho estacionamiento sólo podrá localizarse por debajo de la cota de la parcela pudiendo ocupar la totalidad de la misma.
Cercas: De materializarse cercas sobre la L.O. y/o líneas divisorias con el espacio verde de uso público, estás deberán ser de reja, de color uniforme y con una altura máxima de 2,20m
Marquesinas: Podrán materializarse marquesinas en los accesos de los edificios, sin sobrepasar la L.O., con un ancho que no supere los 5m y se integre estéticamente con el edificio. Asimismo, deberán estar separadas de las líneas divisorias del predio más de 3m
Observaciones: Las parcelas podrán tener accesos peatonales desde el espacio verde de uso

público.

La propuesta de parcelamiento deberá ser aprobada por el Consejo, con carácter previo a su registro en la Dirección.

No se admite ningún tipo de publicidad.

Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje y la integración de los espacios abiertos. Dicha integración deberá ser verificada por el Consejo.

c) **Zona 3** – Área Comercial

Carácter: Zona destinada a la localización de grandes equipamientos comerciales y actividades culturales, de recreación y esparcimiento.

Estructura Parcelaria: No se admite la subdivisión.

Superficie máxima de la parcela 95.000m^2.

La parcela y las construcciones que en ella se realicen podrán ser sometidas al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512 y/o al régimen establecido por aquellas normas que en el futuro la reemplacen.

Disposiciones Particulares:

H máxima permitida: 14m medidos a partir de la cota de la parcela. Por encima de dicha altura sólo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escalera, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidas por autoridad técnica competente.

F.O.T. máximo = 0,60

F.O.S. máximo: Podrá ocuparse hasta un 60% con superficie cubierta, y destinar el 40% para estacionamiento y lugar para carga y descarga descubiertos, debiendo preverse canteros perimetrales continuos sobre las Avenidas Warnes, Chorroarin y Constituyentes, con un ancho mínimo de 5m.

Usos Permitidos:

Los consignados en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 que resulten permitidos en el Distrito C2 de Zonificación, admitiéndose además, Centro de Compras y Supermercado Total sin limitación de superficie, con superficie máxima para el salón de ventas de este último rubro de 15.000m^2, debiendo incluirse en la misma la totalidad de sus circulaciones.

Deberán cumplimentarse los requerimientos de estacionamiento vehicular y carga y descarga, establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

. Publicidad: Se admite sólo la publicidad institucional de la actividad principal, que será del tipo columna publicitaria (máximo una), interior a predio, y con una altura máxima de 22m.

. Observaciones: Deberá abrirse una calle interna para la circulación de camiones evitando su tránsito e ingreso al predio por la calle pública que se abrirá frente al parque. El límite de esta calle interna con el parque, deberá tener un espacio verde de un ancho mínimo igual a 2m que remate en un cerco vivo (donde podrá colocarse una reja) para evitar emisiones sonoras y visuales en el medio circundante, para lo que deberá incluir una barrera de árboles de mediano a gran porte.

Las construcciones deberán ubicarse de manera de evitar la generación de impactos negativos sobre el parque y el entorno urbano circundante. Se preservarán los árboles existentes en la acera de la Av. Warnes y se plantarán nuevas especies en la playa de estacionamiento; se preverá un cantero con arbustos y/o árboles en el límite con la línea de edificación sobre la Av. Warnes.

El solado del área destinada a estacionamiento deberá tener características de suelo absorbente.

Deberán ser aprobadas por el Consejo con carácter previo a su registro por la Dirección las siguientes propuestas:

– de accesos y egresos.
– de áreas de espera de vehículos de carga.
– de áreas de carga y descarga.
– de estacionamiento.

– de tratamiento del deslinde con el Parque Central.

d) **Zona 4** – Área de Equipamiento Educacional

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

Estructura Parcelaria: Según Plano N° 5.4.6.27.

Superficie máxima a destinar al uso educacional: 3.000m^2 dentro de la Zona 1 y 4 del Plano N° 5.4.6.27.

Disposiciones particulares

H máxima: 11m por encima de dicha altura sólo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escalera, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidas por autoridad técnica competente.

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. = 40%.

Usos Permitidos:

Guardería, Jardín Maternal, Pre–Escolar, Primaria y Secundaria.

Los requerimientos de estacionamiento vehicular serán fijados por el Consejo.

Observaciones: Hasta tanto se materialicen las construcciones previstas, el área deberá ser parquizada, integrándose visual y funcionalmente con el parque.

En caso que el equipamiento educacional a construir según lo dispuesto por el Convenio aprobado por la Ordenanza N° 52.295 (B.0. N° 344) se localice en un terreno exterior al predio cuya delimitación se enuncia en el apartado 1), el área indicada como Zona 4 se integrará a la Zona 1 Urbanización Parque.

Disposiciones transitorias

La Dirección de Catastro aprobará el plano de fraccionamiento correspondiente a las cesiones previstas en las normas precedentes, previa opinión favorable del Consejo y una vez realizada la escritura traslativa de dominio a favor de la Ciudad de Buenos Aires.

Los árboles existentes en el predio, como así también en las aceras, sólo podrán ser removidos con autorización previa de la Dirección General de Espacios Verdes, siempre que ello resulte indispensable para el desarrollo de las construcciones.

4) Normas:

a) Ley N° 1.228, B.O. N° 1.854, Publ. 09/01/2004

Artículo 1° – Apruébase el Convenio celebrado con fecha 26 de noviembre de 2003, entre Carrefour Argentina S.A., y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el que como Anexo forma parte integrante del presente.

Artículo 2° – Modifícase el artículo 6° de la Ordenanza N° 52.295, de conformidad con el Convenio que se aprueba por el artículo 1° del presente.

5.4.6.29 Distrito U28 – Belgrano R

1) Carácter: Sector Urbano que abarca parte del antiguo Barrio de Colegiales, de las Villas Ortúzar, Mazzini y Urquiza y que han mantenido un paisaje arbolado de tejido abierto y baja densidad poblacional, con neta predominancia del uso residencial familiar con edificación acorde con tal paisaje, el que es menester preservar y proteger en base a las sugerencias y acciones promovidas por los mismos vecinos.

2) Delimitación: según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.29.

3) Parcelamiento

3.1 Subdivisión: Las nuevas parcelas que se constituyen por subdivisión deberán tener una

superficie mínima de 400m^2 y una máxima de 900m^2 debiendo cumplir con las normas generales de la Sección 3 que no se opongan a las del Distrito.

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

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

R = h/d = 1

r = h'/d' = 1,5

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

4.1.1 Línea de Frente Interno

Deberán cumplirse con las disposiciones generales de la Sección 4 y de la Sección 5, para el Distrito R1bI.

Se confirman las L.F.I. fijadas para las Manzanas Nros. 22, 69, 80, 105 y 106 de la Sección 37, Circunscripción 17; 34, 41 y 53b de la Sección 39, Circunscripción 16; 108, 109b, 114a, 114b, 116a y 123 de la Sección 51, Circunscripción 15; 155, 156 y 190 de la Sección 49, Circunscripción 15.

4.1.2 H máxima: Cualquiera sea la tipología adoptada para los edificios a construir, los mismos no podrán sobrepasar una altura de 8,80m a partir de la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro; sobre los planos límite verticales generados por la Línea de Edificación y la Línea de Frente Interno, se permitirá la construcción de un piso retirado bajo dos planos límites a 45° apoyados sobre las líneas de altura máxima ya determinada y un plano límite horizontal ubicado en 11,80m por sobre la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro. *(Ver Figura N° 5.4.6.29a)*

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

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

En el caso de parcelas existentes con superficie de menos de 100m^2, el retiro mínimo obligatorio podrá ser de 1m sobre ambos frentes. De dicho retiro mínimo podrán beneficiarse las parcelas linderas a la esquina de que se trata en una longitud máxima de 3m desde las líneas divisorias; el beneficio podrá adoptarse siempre que el propietario de la parcela de esquina adopte el retiro mínimo de 1m. Si la construcción de la parcela de la esquina con superficie de hasta 100m^2, se realiza despegada de la línea divisoria, en las parcelas linderas deberá materializarse el retiro mínimo obligatorio de 3m

4.1.4 Ocupación del Suelo.

F.O.S. máximo: Según normas de tejido

F.O.T. máximo = 1 (uno)

4.2 Estética Urbana:

a) Cuerpos salientes: De los planos límite señalados en 4.1.2 no podrán sobresalir cuerpos salientes, sean ellos cerrados o abiertos con excepción de aleros o cornisas de 0,30m de máximo de proyección horizontal y escalinatas descubiertas hasta la altura máxima de 1m sobre la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

b) Cercos y aceras: Sobre la L.O. y la L.O.E., podrá realizarse un cerramiento cuya parte ciega no podrá rebasar la altura máxima de 1m; el resto del cerramiento deberá ser transparente, de rejas, alambre artístico y/o cerco vivo en modo de no obstruir la vista sobre el frente. *(Ver Figura N° 5.4.6.29d)*

c) Vereda: Las nuevas aceras que se construyan deberán cumplir con lo establecido en el Art. 4.3.1 del Código de la Edificación, las aceras de 3m de ancho o más, tendrán solado continuo contra la L.O. en un ancho mínimo de 1,40m así como contra el cordón de vereda en un ancho mínimo de 0,20m. El resto será destinado a terreno absorbente con cubierta de césped salvo los tramos necesarios para el acceso peatonal o vehicular a los edificios. La Dirección General de Espacios Verdes deberá ser consultada para la remoción o plantación de árboles en las veredas.

4.2.1 Integración del Paisaje Urbano:

El paisaje urbano del Distrito es derecho legítimo de los vecinos y de los ciudadanos en general. Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje, cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte en las obras nuevas.

a) Edificios nuevos: Toda obra nueva deberá integrarse a las características predominantes en la cuadra o manzana.

En la presentación de los proyectos deberá indicarse en forma gráfica y en una memoria adjunta la propuesta de integración; deberán además presentarse documentos fotográficos del paisaje inmediato. Para la aprobación del proyecto deberá opinar el Consejo.

b) Edificios existentes: Deberán conservarse las características exteriores de las construcciones existentes de valor arquitectónico, tradicional, histórico o paisajístico. Los trabajos de demolición, refacción o remodelación que impliquen una transformación del aspecto exterior de cualquier edificio existente deberán contar con la aprobación de la Dirección, que a tales efectos podrá requerir el asesoramiento del Órgano de Aplicación (Parágrafo 10.1.1.1 de este Código) y de otros organismos especializados.

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

d) Espacios libres parquizados: La reposición y conservación de las especies vegetales en plazas, jardines y espacios de uso público, será atendida por la Dirección General de Espacios Verdes a efectos de mantener las características paisajísticas del Distrito; los vecinos podrán colaborar con el cuidado de dichos espacios con el asesoramiento de la citada Dirección.

Los propietarios de parcelas en las cuales se hallen ejemplares conspicuos de árboles y arbustos deberán proveer a su conservación pudiendo requerir a esos efectos el asesoramiento mencionado.

e) Publicidad y propaganda: Se prohíbe la fijación de carteles y avisos que sobresalgan de la L.O. Asimismo, se prohíbe toda clase de publicidad en la vía pública y aceras, adosados o no a los elementos existentes del mobiliario urbano.

Los carteles, afiches o anuncios que se coloquen en el interior de las parcelas podrán tener medidas máximas de 1,50m por 1m.

5) Usos: El Distrito se destina al uso residencial exclusivo y al equipamiento al servicio de la vivienda.

Se respetarán los usos comerciales existentes no admitiéndose la construcción de nuevos locales comerciales, ni la ampliación de los existentes.

5.1 Usos permitidos

5.1.1 Residencial: Una o más unidades funcionales por parcela sin otras limitaciones que las definidas en el anterior punto 4. Se admitirán estudios y consultorios profesionales anexos a las viviendas.

5.1.2 Otros Usos: En los locales existentes no habilitados, se admitirá el funcionamiento de usos comerciales y de servicios con una superficie máxima de 100m^2 según lo siguiente:

a) Exposición y venta minorista de antigüedades, exposición y venta de libros, exposición y venta de pinturas y artes gráficas, Taller de artesanía, Textiles, Cerámica, Madera, Taller de reparaciones de bicicletas, Taller de reparaciones de Calzado, Taller de reparaciones de Relojes y

joyería, Heladería, Panadería, Despacho de Pan, Taller de reparación de lapiceras, paraguas, Cuchillos, Ferretería, Farmacia, Cerrajería, Librería y Papelería, Perfumería, Bombonería, Bazar, Venta de Calzados, Venta de ropa, Óptica y Fotografía, Casa de regalos, Casa de Iluminación, Lencería, Florería, Vivero, Juguetería, Mercería, Casa de alquiler de videos, Casa de Computación, Taller de marcos, Tapicería, Quioscos.

b) Servicios: Estudios y Consultorios Profesionales, anexos a viviendas, Agencia de Lotería, Quiniela, Peluquería y Barbería y otras de carácter local, de colocaciones y mudanzas sin garage ni depósito, Casa de Fotocopias, Locutorio, Sucursal Bancaria, Inmobiliaria, Reparación de Electrodomésticos, Museo, Biblioteca, Correo.

5.2 Actividades existentes habilitadas: Las actividades existentes habilitadas en el Distrito, cuyo uso sea conforme de acuerdo al precedente 5.1, podrán seguir funcionando, habilitar nuevos rubros conformes y transferir su habilitación. Podrán introducirse mejoras, refacciones y remodelaciones, pero no podrán efectuarse ampliaciones.

Las actividades existentes "no conforme" en el Distrito, se atendrán a las mismas pautas establecidas para las actividades conformes, pero no podrán habilitar nuevos rubros. Se admite la transformación de los rubros "no conforme" en otros permitidos.

Se prohíbe expresamente la construcción de nuevos locales comerciales así como la implantación en el Distrito de nuevos institutos de enseñanza, educación y atención de la salud con internación, en todas las especialidades, de carácter público y privado; las actividades mencionadas en este párrafo, que se hallaren habilitadas al 18/02/1986, deberán además adecuarse a las disposiciones nacionales y municipales vigentes para su funcionamiento, no podrán efectuar ampliaciones ni siquiera para usos complementarios.

5.3 Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles y artefactos de alumbrado. Las Empresas de Servicios Públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno de la Ciudad.

5.4.6.32 Distrito U31

1) Carácter: Estos subdistritos son los delimitados en los respectivos planos. Se destinarán a actividades residenciales de densidad media y media baja, admitiéndose usos mixtos compatibles con la vivienda.

2) Delimitación: Este Distrito comprende doce Subdistritos (U31a, b, c, d, f, g, h, i, j, k, l y m) que quedan delimitados en el Plano de Zonificación y en los Planos Nº 5.4.6.32a, b, c, d, f, g, h, i, j, k, l y m).

3) Subdivisión:

a) Parcelamiento: En caso de lotes menores de 500m^2 de superficie no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales de la Sección 3 de este Código debiendo garantizarse que en ningún caso el lote mínimo sea inferior a 72m^2 y el frente igual o menor a 6m.

b) Circulaciones: Las trazas y superficies destinadas a la vía pública serán las que resulten de los deslindes indicados en los Planos N° 5.4.6.32a, b, c, d, f, g, h, i, así como las sendas de 4m de ancho mínimo que resulten de lo especificado en el Art. 8° de la Ordenanza N° 44.873, B.M. N° 19.006. *(Ver en Punto 6, Ley N° 3.119)*

4) Usos: El P.E. propondrá los usos por subdistrito considerando los usos industriales existentes que surjan de un relevamiento particularizado, siempre que no estén prohibidos en Capital Federal y que se constituyan industrias Pyme que no superen una superficie de parcela de 300m^2.

5) Disposiciones Particulares

En parcelas menores de 500m^2 se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta 6m de altura, debiendo cumplirse con lo dispuesto en la Sección 4 en lo referente a las dimensiones de los patios auxiliares, a fin de garantizar las condiciones de iluminación y ventilación.

En parcelas de superficie igual o mayor a 300m^2 sólo se podrán construir edificios de vivienda colectiva con las siguientes limitaciones:

F.O.T. máximo = 2

F.O.S. máximo = 65%

H máxima = 12m

6) Normas Especiales

a) Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 8° de la Ordenanza N° 44.873, B.M. N° 19.006, el P.E., por resolución conjunta de los Organismos competentes, con Audiencia Pública convocada para el Programa de Desarrollo Urbanístico de cada subdistrito, podrá establecer para las aperturas de vías públicas que a continuación se describen, un ancho mínimo de 10,50m para las calles y de 4m para las sendas. En ningún subdistrito se podrá afectar más de un 20% de la superficie destinada a apertura de vía pública.

b) Ordenanza N° 44.873, B.M. N° 19.006, Publ. 05/04/1991 *(Ver Ley Nº 4.232, B.O. Nº 3.972 del 13/08/2012)*

Artículo 8° – Dispónese la apertura de las calles según los polígonos referidos en el Art. 1°, conforme a las trazas graficadas en los Planos N° 5.4.6.32a, b, c, d, e, f, g, h, i, y cuya descripción se detalla a continuación:

Subdistrito: **U31a**

1. Virtual prolongación de la calle Pedernera entre la Av. Perito Moreno y la virtual prolongación de la calle Oceanía con un ancho de 17,32m.

2. Virtual prolongación de la calle Rivera Indarte entre la prolongación virtual de la calle Somellera y Av. Perito Moreno con un ancho de 17,32m.

3. Virtual prolongación de la calle Somellera entre la prolongación virtual de Rivera Indarte y Av. Coronel Esteban Bonorino con un ancho de 17,32m.

4. Virtual prolongación de la calle Oceanía entre Av. Coronel Esteban Bonorino y Av. Varela con un ancho de 17.32m.

5. Virtual prolongación de la calle Salvigny entre Av. Coronel Esteban Bonorino y Av. Varela con un ancho de 17.32m.

6. Calle sin nombre entre la prolongación virtual de la calle Presidente Camilo Torres y Tenorio y la virtual prolongación de la calle Pedernera con un ancho de 17,32m

7. Virtual prolongación de la Av. Coronel Esteban Bonorino entre Av. Riestra y Av. Perito Moreno con un ancho de 17,32m.

8. Virtual prolongación de la calle Charrúa entre Av. Riestra y la virtual prolongación de la calle Ana María Janer con un ancho de 10,50m.

9. Virtual prolongación de la calle Matanza entre Av. Riestra y la virtual prolongación de la calle Ana María Janer con un ancho de 10,50m.

10. Virtual prolongación de la calle Presidente Camilo Torres y Tenorio entre Av. Riestra y la virtual prolongación de la Av. Perito Moreno con un ancho de 17,32m.

11. Calle sin nombre entre la prolongación virtual de la calle Charrúa y la Av. Perito Moreno con un ancho de 17,32m.

12. Virtual prolongación de la calle Ana María Janer entre la virtual prolongación de la calle Presidente Camilo Torres y Tenorio y la Av. Perito Moreno con un ancho de 17,32m.

13. Virtual prolongación de la calle Barros Pazos entre Agustín de Vedia y la virtual prolongación de la calle Presidente Camilo Torres y Tenorio con un ancho de 17,32m.

14. Calle sin nombre entre la prolongación virtual de la calle Barros Pazos y virtual prolongación de la calle Ana María Janer con un ancho de 17,32m.

15. Calle sin nombre entre la prolongación virtual de la calle Presidente Camilo Torres y Tenorio y la calle sin nombre definida en el punto 14 con un ancho de 17,32m.

16. Virtual prolongación de la Av. Riestra entre la Av. Coronel Esteban Bonorino y Av. Varela con un ancho de 26m.

17. Sendas de 4m de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita a la M.C.B.A. con un destino a las aperturas de las avenidas, calles y sendas antes mencionada de las fracciones propiedad de la C.M.V. afectadas a tal fin, así como el espacio de uso y de utilidad pública destinado a plaza y a reserva para equipamiento ubicado en:

– La manzana delimitada por la Av. Coronel Esteban Bonorino, la prolongación virtual de la Av. Riestra, la prolongación virtual de la calle Rivera Indarte y la calle sin nombre ubicada entre la Av. Coronel Esteban Bonorino y la prolongación virtual de la calle Rivera Indarte.

– La manzana delimitada por la prolongación virtual de la Av. Coronel Esteban Bonorino, calle sin nombre entre la virtual prolongación de la Av. Coronel Esteban Bonorino y la prolongación virtual de la calle Rivera Indarte, la prolongación virtual de Rivera Indarte y la prolongación virtual de Av. Riestra.

– La manzana delimitada por la Av. Riestra, prolongación virtual de la calle Matanza entre Av. Riestra y la prolongación virtual de la calle Ana María Janer, prolongación virtual de la calle Ana María Janer y prolongación virtual de la calle Charrúa entre la prolongación virtual de la calle Ana María Janer y Av. Riestra.

– La manzana 140, Sección 46, Circunscripción 1 frentista a Agustín de Vedia y virtual prolongación de Barros Pazos.

Subdistrito: **U31b**

1. Virtual prolongación de la calle J. P. T. Battle y Ordóñez entre Mariano Acosta y la calle auxiliar de la AU7, con un ancho de 10,50m.

2. Virtual prolongación de la Av. Riestra entre Mariano Acosta y la calle auxiliar de la AU7, con un ancho de 17,32m.

3. Calle sin nombre entre Mariano Acosta y la calle auxiliar de la AU7, con un ancho de calle de 10,50m.

4. Virtual prolongación de la calle Martínez Castro entre Ana María Janer y la calle sin nombre definida en punto 3, con un ancho de 10,50m.

5. Virtual prolongación de la calle Laguna entre Ana María Janer y la Av. Castañares con un ancho de 10,50m.

6. Calle sin nombre entre la calle sin nombre definida en el punto 3, y la calle auxiliar de AU7, con un ancho de 10,50m.

7. Calle sin nombre entre la calle sin nombre definida en el punto 6 y la prolongación virtual de la calle Martínez Castro con un ancho de 10,50m.

8. Virtual prolongación de la calle Martínez Castro y la calle definida en el punto 7 y la Av. Castañares, con un ancho de 10,50m.

9. Calle sin nombre entre la virtual prolongación de la calle Martínez Castro y la calle Mariano Acosta, con un ancho de 6,50m.

10. Calle sin nombre entre la calle sin nombre definida en el punto 3 y la calle sin nombre definida en el punto 7, con un ancho de 10,50m.

11. Calle sin nombre entre la calle sin nombre definida en el punto 6 y la calle sin nombre definida en el punto 10, con un ancho de 6,50m.

12. Senda de 4m de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita a la M.C.B.A. con destino a las aperturas de las avenidas, calles y sendas antes mencionadas de las fracciones de propiedad de la C.M.V. afectadas a tal fin, así como el espacio de uso y utilidad pública destinadas a plaza, ubicado en el tercio medio de la manzana

limitada por la calle Battle y Ordóñez, Av. Riestra, Martínez Castro y Laguna.

Subdistrito: **U31c**

1. Virtual prolongación de la calle White entre Echeandía y la calle lateral de la Av. Teniente Gral. Dellepiane con un ancho de 17,32m.

2. Virtual prolongación de la calle Zuviría entre Homero y Mozart con un ancho de 17,32m

3. Virtual prolongación de la calle Doctor Horacio Casco entre Homero y la virtual prolongación de la calle White con un ancho de 10,50m.

4. Virtual prolongación de la calle Dr. Crisóstomo Álvarez entre Homero y White con un ancho de 17,32m.

5. Virtual prolongación de la calle Homero entre Casco y la calle lateral de la Av. Teniente Gral. Dellepiane con un ancho de 17,32m.

6. Av. Derqui entre Av. Escalada y prolongación virtual de Homero se desafectará del ancho de 26m y se afectará con un ancho de 17,32m.

7. Sendas de 4m de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita a la M.C.B.A. con destino a las aperturas de las calles y sendas antes mencionadas de las fracciones propiedad de la C.M.V. afectada a tal fin y asimismo, se destinará como mínimo el 10% de este polígono como reserva de uso y de utilidad pública.

Subdistrito: **U31d**

1. Virtual prolongación de la calle Lisandro de la Torre entre Av. del Trabajo y la virtual prolongación de Av. Argentina con un ancho de 10,50m por lateral de las vías del FFCC Sarmiento.

2. Virtual prolongación de la calle L. A. Herrera entre Av. del Trabajo y la calle Echeandía con un ancho de 10,50m por lateral de las vías del FFCC Belgrano.

3. Virtual prolongación de la calle L. A. Herrera entre Zuviría y la virtual prolongación de la Av. Argentina con un ancho de 10,50m.

4. Virtual prolongación de la calle La Rosa entre la prolongación virtual de la calle Luis Alberto Herrera y la Av. Piedrabuena con un ancho de 10,50m.

5. Virtual prolongación de la calle Hubac entre la virtual prolongación de la calle Luis Alberto Herrera y calle sin nombre definida en el punto 10 con un ancho de 10,50m

6. Virtual prolongación de la calle Echeandía entre Herrera y la Av. Piedrabuena con un ancho de 10,50m.

7. Calle sin nombre entre virtual prolongación de la calle Hubac y la virtual prolongación de la Av. Argentina con un ancho de 10,50m.

8. Virtual prolongación de la calle Martín Grandoli entre Luis Alberto Herrera y calle sin nombre definida en punto 7 con un ancho de 10,50m.

9. Virtual prolongación de la calle Zuviría entre calle Luis Alberto Herrera y la prolongación virtual de la calle Lisandro de la Torre con un ancho de 17,32m.

10. Calle sin nombre entre virtual prolongación de la calle La Rosa y virtual prolongación de la calle Hubac con un ancho de 10,50m.

11. Calle sin nombre entre Av. del Trabajo y la prolongación virtual de Lisandro de la Torre con un ancho de 10,50m.

12. Calle sin nombre entre Echeandía y la prolongación virtual de Lisandro de la Torre con un ancho de 10,50m.

13. Virtual prolongación de la Av. Argentina entre Av. Piedrabuena y calle Santander con un ancho de 32m.

14. Sendas de 4m de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires con destino a las aperturas de Avenidas, calles y sendas antes mencionadas de las fracciones propiedad del Ministerio de Hacienda y de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires afectadas a tal fin, asimismo, se destinará como mínimo el 10% de la superficie de este polígono como reserva de uso

y utilidad pública.

Subdistrito: **U31e**

1. Calle sin nombre entre Av. Gral. Paz y calle lateral de la Av. Tte. Gral. Dellepiane con un ancho de 10,50m.

2. Calle sin nombre entre la calle lateral de la Av. Tte. Gral. Dellepiane y Av. Gral. Paz con un ancho de 10,50m.

3. Calle sin nombre entre calle sin nombre definida en el punto 1 y calle sin nombre definida en el punto 2 con un ancho de 10,50m.

4. Calle sin nombre entre calle sin nombre definida en el punto 1, calle lateral de la Av. Tte. Gral. Dellepiane con un ancho de 10,50m.

5. Calle sin nombre entre calle sin nombre definida en el punto 1 y la calle sin nombre definida en el punto 2 con un ancho de 10,50m.

6. Sendas de 4m de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires con destino a la apertura de calles y sendas antes mencionadas de las fracciones propiedad de la C.M.V., afectadas a tal fin, asimismo, se destinará como mínimo el 10% de la superficie de este polígono como reserva de uso y utilidad pública.

Subdistrito: **U31f**

1. Virtual prolongación de la calle Comandante Celedonio Escalada entre Miralla y la prolongación virtual de la calle Corvalán con un ancho de 10,50m.

2. Virtual prolongación de la calle Torcuato Battle y Ordóñez entre Miralla y la virtual prolongación de la calle Corvalán con un ancho de 17,32m.

3. Virtual prolongación de la calle José Barros Pazos entre Larraya y virtual prolongación de Pola con un ancho de 17,32m.

4. Virtual prolongación de la calle Chilavert entre la calle Larrazábal y la virtual prolongación de la calle Pola con un ancho de 17,32m.

5. Virtual prolongación de la calle Larraya entre Av. Gral. Francisco F. de la Cruz y José Barros Pazos con un ancho de 17,32m.

6. Virtual prolongación de la calle Fonrouge entre la Av. Francisco F. de la Cruz y Unanué con un ancho de 17,32m.

7. Virtual prolongación de la calle Pola entre la Av. Gral. Francisco F. de la Cruz y virtual prolongación de la calle Unanué con un ancho de 17,32m.

8. Virtual prolongación de la calle Albariño entre la virtual prolongación de la calle Comandante Celedonio Escalada hasta el deslinde de las fracciones A y B de la Manzana 30A, Sección 66, Circunscripción 1, con un ancho de 17,32m.

9. Virtual prolongación de la calle Corvalán entre virtual prolongación Cdte. Celedonio Escalada hasta el deslinde de las fracciones A y B de la Manzana 30A, Sección 66, Circunscripción 1 con un ancho de 17,32m.

10. Sendas de 4m de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita a la M.C.B.A. con destino a la apertura de calles y sendas antes mencionadas de las fracciones de propiedad del E.N.A. y de la M.C.B.A. afectadas a tal fin así como el espacio de uso y utilidad pública destinado a plaza ubicados en un tercio de la manzana delimitada por las calles Barros Pazos, Pola, Chilavert y Fonrouge.

Subdistrito: **U31g**

1. Calle Iguazú entre virtual prolongación de la calle Santo Domingo y margen Norte del Riachuelo con un ancho de 17,32m.

2. Calle sin nombre entre la Av. Iriarte y la intersección con la calle Iguazú y la virtual prolongación de la Av. Zavaleta con un ancho de 10,50m.

3. Virtual prolongación de la calle Monteagudo entre virtual prolongación de la calle Luján y la calle sin nombre definida en el punto 2 con un ancho de 10,50m.

4. Virtual prolongación de la Av. Zavaleta entre Av. Iriarte y la margen Norte del Riachuelo con un ancho de 26m.

5. Calle sin nombre sobre lateral de las vías FFCC Gral. Roca entre la margen Norte del Riachuelo y la virtual prolongación de la calle California con un ancho de 10,50m.

6. Virtual prolongación de la calle Lavardén entre la virtual prolongación de la calle Luján y Av. Iriarte con un ancho de 10,50m.

7. Virtual prolongación de la calle Montesquiú entre prolongación virtual de la calle California y las vías del FFCC Gral. Roca con un ancho de 10,50m.

8. Virtual prolongación de la calle California entre la calle sin nombre definida en el punto 5 y Luna con un ancho de 17,32m.

9. Virtual prolongación de la calle Río Cuarto entre la calle Luna y la calle Iguazú con un ancho de 17,32m.

10. Virtual prolongación de la calle Santo Domingo entre calle Luna y calle Iguazú con un ancho de 17,32m.

11. Virtual prolongación de la calle Osvaldo Cruz entre la calle Luna y virtual prolongación de la calle Iguazú con un ancho de 17,32m.

12. Virtual prolongación de la calle Luján entre calle Luna y virtual prolongación de la calle Iguazú con ancho de 17,32m.

13. Virtual prolongación de la calle Pedro L. Balina entre la calle Iguazú y la calle definida en el punto 2 con un ancho de 17,32m.

14. Calle sin nombre entre Av. Amancio Alcorta y Av. Iriarte con un ancho de 14m

15. Sendas de 4m de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita a la M.C.B.A. con destino a las aperturas de las avenidas, calles y sendas antes mencionadas de las fracciones propiedad de E.N.A. afectadas a tal fin. Asimismo, se destina el 10% como mínimo de la superficie de este polígono como reserva de uso y utilidad pública.

Subdistrito: **U31h**

1. Virtual prolongación de la calle Gendarmería Nacional entre calle 8 y calle 10 con un ancho de 40m.

2. Calle 8 entre prolongación virtual de la calle Gendarmería Nacional y calle 5 con un ancho de 17,32m.

3. Calle 5 entre calle 8 y calle 10 con un ancho de 17,32m.

4. Calle 10 entre Gendarmería Nacional y calle 5 con un ancho de 17,32m.

5. Calle 9 entre virtual prolongación de la calle 10 y vías del FFCC Zona Portuaria con un ancho de 17,32m.

6. Calle sin nombre entre calle 9 y calle sin nombre ubicada entre Av. Costanera Rafael Obligado y calle 9 con un ancho de 10,50m.

7. Calle sin nombre entre calle sin nombre ubicada entre Av. Costanera Rafael Obligado y calle 9 y vías FFCC Zona Portuaria con un ancho de 17,32m.

8. Calle sin nombre sobre lateral de vías FFCC Zona Portuaria entre calle 9 y calle delimitada en el punto 6 con un ancho de 10,50m.

9. Sendas de 4m de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita a la M.C.B.A. con destino a las aperturas de las calles y sendas antes mencionadas de las fracciones propiedad del E.N.A. afectadas a tal fin. Asimismo, se destinará el 10% como mínimo de la superficie de este polígono como reserva de uso y utilidad pública.

Subdistrito: **U31i**

1. Virtual prolongación de Gregoria Matorras de San Martín entre Cnel. Esteban Bonorino y Matanza con un ancho de 10,50m.

2. Sendas de 4m de ancho mínimo.

La afectación a vía pública y a uso y utilidad pública mencionada en este artículo sobre fracciones de propiedad del E.N.A. polígonos d, f, g y h, según planos números 5.4.6.32 d, f, g y h están sujetos a la declaración de innecesariedad conforme a lo dispuesto por el Decreto del P.E.N. N° 1.001/1990.

Subdistrito: **U31k**

Polígono comprendido por los ejes de la Av. Lacarra, desde su intersección con Plumerillo hasta la intersección con la prolongación virtual de la calle Batlle y Ordoñez, por ésta hasta la prolongación virtual de la Av. Asturias, y por ésta hasta su intersección con la prolongación virtual de la calle Plumerillo.

Artículo 9° – Incorpórase al Parágrafo N° 5.4.6.32 Distrito U31 al Código de Planeamiento Urbano (AD 610.16 y AD 610.19) con el siguiente texto 5.4.6.32 Distrito U31.

1) Carácter: Estos subdistritos son los delimitados en los respectivos planos. Se destinará a actividades residenciales de densidad media y media baja, admitiéndose usos mixtos compatibles con la vivienda.

2) Delimitación: Este Distrito está dividido en 10 subdistritos que quedan delimitados en el Plano de Zonificación y en los planos N° 5.4.6.32 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j.

3) Subdivisión:

a) Parcelamiento: En caso de lotes menores de 500m^2 de superficie no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales de la Sección 3 del Código de Planeamiento Urbano, debiendo garantizarse que en ningún caso el lote mínimo sea inferior a 72m^2 y el lado mínimo igual o menor a 6m.

b) Circulaciones: Las trazas y superficies destinadas a la vía pública serán las que resulten de los deslindes indicados en los planos N° 5.4.6.32 a, b, c, d, e, f, g, h, i, así como las sendas de 4m de ancho mínimo que resulten de lo especificado en el Art. 8°.

4) Usos: El Departamento Ejecutivo propondrá los usos por subdistrito considerando los usos industriales existentes que surjan de un relevamiento particularizado, siempre que no estén prohibidos en Capital Federal y que se constituyan industrias de carácter familiar que no superen las superficies de una parcela.

Disposiciones Particulares

a) F.O.T. máximo = 1

b) F.O.S. = 60%

Artículo 10 – Encomiéndase al Departamento Ejecutivo que en un plazo no mayor de 60 (sesenta) días, con carácter previo a la iniciación de las obras, eleve al Consejo Deliberante el diseño urbanístico de cada subdistrito. El mismo deberá contemplar la ejecución y la apertura de calles y sendas necesarias para la dotación de infraestructura, el acceso a las viviendas y la localización de los equipamientos comunitarios.

Como condición para la escrituración el Departamento Ejecutivo, a través de los organismos competentes deberá elevar al Concejo Deliberante los proyectos específicos para cada uno de los subdistritos para su aprobación. El mismo deberá incluir:

a) Los estudios de base correspondientes, que incluirán los censos de población de cada uno de los barrios con las nóminas de los hogares con indicación del jefe de hogar y del resto de sus integrantes localizados por predios; los análisis de la demanda de equipamiento e infraestructura; los planos de mensura y subdivisión con la correspondiente identificación de los predios en lo que respecta a localización, superficie y el relevamiento de usos existentes.

b) El programa de provisión de infraestructura y equipamiento.

c) El organigrama del proyecto, obras y gestión con la especificación de los plazos y etapas de

ejecución e implementación. Deberá contemplarse entre otros aspectos, la previa relocalización de la población directamente afectada por las distintas obras, los programas de rehabilitación y desarrollo y los planes de acciones inmediatas.

Artículo 11 – La operatoria de venta deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) Determinación de los plazos en que comenzarán las operaciones de venta para cada uno de los subdistritos.

b) Que en el momento de suscribir el boleto de compraventa el predio cuente con estado parcelario definitivo.

c) Que el valor de las cuotas mensuales estipuladas no supere el 15% de los ingresos mensuales del jefe de familia.

En cada caso de no poder demostrarse fehacientemente el monto de dichos ingresos mensuales, el valor de las cuotas no deberá superar el 20% del importe de un salario mínimo legal vigente.

d) Arbitrar los medios tendientes a evitar la transferencia de los boletos de compraventa o la locación de los predios sin mediar autorización expresa del organismo competente.

e) El otorgamiento de la escritura traslativa de dominio se realizará una vez cancelada la deuda constituida por la adquisición del predio, quedándose obligada coincidentemente con el acto escritural la inscripción como bien de familia.

Quedará prohibida la enajenación del inmueble hasta no quedar cancelada la deuda que permita la transferencia de dominio.

f) Sólo podrá ser comprador la persona o personas físicas que efectivamente estuvieran ocupando los terrenos afectados en la presente ordenanza y lo utilizaren como lugar de habitación único y permanente del grupo familiar, y/o las formas asociativas que le representen.

No podrán acceder a esta operatoria aquellos grupos familiares, alguno de cuyos integrantes sea titular de una propiedad inmueble en ámbito de la Capital Federal o de la Provincia de Buenos Aires.

A tal efecto, y previo a la firma de los boletos de compra–venta, el Departamento Ejecutivo deberá recabar los informes pertinentes a la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y de la Provincia de Buenos Aires.

No podrán acceder a esta operatoria aquellos grupos familiares, alguno de cuyos integrantes hubiera sido adjudicatario y recibido la posesión de una unidad de vivienda FONAVI o similar, en el ámbito de la Ciudad.

A tal efecto, el Departamento Ejecutivo previo a la suscripción de los boletos de compra–venta, recabará la información necesaria en la Comisión Municipal de Vivienda y en el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 12 – Autorízase al Departamento Ejecutivo a adoptar todas las medidas conducentes a facilitar la urbanización de los predios afectados al Distrito U31. La autorización comprende las siguientes medidas:

a) Registro del Plano de Mensura y Subdivisión sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes de los polígonos delimitados en el Art. 1° y afectado al Distrito U31 en el Art. 2°, según planos 5.4.6.32a, b, c, d, e, f, g, h, de la presente Ordenanza.

b) Registro del Plano de Mensura y División por el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512), sin exigir el cotejo con el plano de obra en lo que respecta a las viviendas existentes, representándose solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semicubiertos y descubiertos de las mismas, por lo que no será necesaria la representación de la distribución interna de la planta en los polígonos i) y j) delimitados en el Art. 1° y afectados al Distrito U31 en el Art. 2° según planos 5.4.6.32. i), j) de la presente ordenanza.

c) Decreto N° 1.531 B.M. N° 19.032 Publ. 14/05/1991

Artículo 1° – Reglaméntase la Ordenanza N° 44.873, promulgada por Decreto N° 954/1991.

Artículo 2° – A los efectos del efectivo cumplimiento de la decisión adoptada por el Gobierno Nacional en los Decretos N° 1.001/PEN/1990; 1.737/PEN/1990 y 2.154/PEN/1990 y de la realización de la apertura de calles, demás obras de infraestructura y las restantes actividades urbanísticas a realizarse en el marco de la Ordenanza promulgada por el presente, encomiéndase a la Comisión Municipal de la Vivienda la realización de los proyectos de urbanización, de los proyectos de subdivisión, la formulación de la propuesta de operatoria de venta, la realización de un censo definitivo de población, instrumentar la relocalización de los habitantes que hoy se encuentran localizados en las trazas de calles a librar al uso público.

Artículo 3° – En los mismos términos del Art. 2° encomiéndase al Consejo de Planificación Urbana la realización del proyecto de urbanización, del proyecto de subdivisión y la confección de los esquemas directores previstos en el Art. 10 de la Ordenanza N° 44.873.

Artículo 4° – En los mismos términos del Art. 2° encomiéndase a la Secretaría de Obras Públicas la confección del cronograma y proyecto de obras de infraestructura con especificación de los plazos y etapas de ejecución e implementación, y colaborar en la relocalización de los habitantes que hoy ocupan las trazas de calles a librar al uso público.

Artículo 5° – En los mismos términos del Art. 2° encomiéndase a la Escribanía General tomar las medidas a su alcance y proponer las demás acciones que estime conveniente para el efectivo saneamiento de los títulos de propiedad de las fracciones a transmitir dominio a particulares e intervenir en la formulación de la operatoria de venta, especialmente en cuanto a su instrumentación.

Artículo 6° – En los mismos términos del Art. 2° encomiéndase a la Dirección de Catastro la confección, supervisión y registro de los planos pertinentes de mensura y subdivisión parcelaria.

Artículo 7° – Las actividades encomendadas por el presente deberán ser realizadas en un plazo no mayor de 60 días hábiles administrativos.

Artículo 8° – La Secretaría de Planeamiento concentrará y procesará la totalidad de la información y rendiciones de cuentas de las labores encomendadas que generen todas y cada una de las reparticiones mencionadas en el presente Decreto a los efectos de mantener informado a la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires y a la Mesa de Concertación del Programa de Radicación de Villas de la Capital Federal.

d) Ley N° 605, B.O. N° 1238, Publ. 23/07/2001

Artículo 1° – Transfiérase el dominio del inmueble ubicado en la intersección de las calles Av. Amancio Alcorta, vías del FFCC Gral. Belgrano, Zavaleta, calle s/n° oficial, Iguazú,
cuya nomenclatura catastral es: Circunscripción 2, Manzana 103, Sección 34, Fracción B, a la Comisión Municipal de la Vivienda de la Ciudad.

Artículo 2° – El inmueble que se transfiere, según lo dispuesto por el Art. 1° de la presente, será destinado a la construcción de viviendas para los habitantes del complejo habitacional Zavaleta en el marco del Plan de Urbanización de Villas de Emergencia y Núcleos Habitacionales Transitorios que se encuentra desarrollando la Comisión Municipal de la Vivienda.

Artículo 3° – Desaféctase la parcela mencionada en el Art. 1° del Distrito de Zonificación Industrial (I).

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

Artículo 5° – Modifícase la plancheta catastral correspondiente y el Plano N° 5.4.6.32 g del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 6° – A los efectos de implementar lo dispuesto en el Art. 2°, se deberá dar intervención a la Comisión Coordinadora Participativa creada por el Art. 3° de la Ley N° 148.

e) Ley N° 3.119, B.O. N° 3.255, Publ. 10/09/2009

Artículo 1º – Derógase la apertura de la calle Charrúa en su altura del 2900 entre su intersección con las calles Gral. Fructuoso Rivera y Gregoria Matorras de San Martín, Parágrafo 5.4.6.32 3b) del

Código de Planeamiento Urbano, Distrito de Zonificación U31 subdistrito i.

Artículo 2º – Destínase a los fines de uso, funcionamiento y ampliación del Centro de Salud Comunitario Nº 32 el predio mencionado en el Art. 1º que estuviera afectado a la apertura.

Artículo 3º – Encomiéndase al P.E. el dictado de las normas urbanísticas necesarias para el destino previsto en el Art. 2º de la presente Ley.

f) Ley N° 3.215, B.O. Nº 3.341, Publ. 15/01/2010

Artículo 1º – Declárase la Emergencia Ambiental, Sanitaria y de Infraestructura del enclave urbano conocido como Villa 20 en el barrio de Lugano, por trescientos sesenta y cinco (365) días a partir de la publicación de la presente Ley, en los mismos términos de lo dispuesto por la Ley Nº 2.724 sancionada el 22/05/2008 y promulgada por Decreto Nº 797/2008 del 27/06/2008.

g) Ley N° 3.277, B.O. N° 3.350, Publ. 28/01/2010

Artículo 1º – Prorrógase la Emergencia Ambiental y de Infraestructura del Barrio Ramón Carrillo, declarada por Ley Nº 1.333 y prorrogada por las Leyes Nº 1.719, Nº 2.194 y Nº 2.821 por el plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días a partir de la publicación de la presente Ley, debiendo el P.E. remitir un informe semestral de las obras realizadas.

h) Ley N° 3.375, B.O. N° 3.357, Publ. 08/02/2010

Artículo 1º – Denomínase con los nombres que se enumeran a continuación a las calles enumeradas en el artículo 8º, Subdistrito U31e de la Ordenanza Nº 44.873 que constituyen la Villa Nº 19, ex Barrio INTA:

1. Los Robles: a la calle sin nombre oficial comprendida entre la colectora de la Av. Gral. Paz y la ex fábrica INTA y que separa las Manzanas Nros. 7–a y 7–b de las Manzanas 3–a, 3–b, 3–c, 6–a y 6–b.

2. Los Olmos: a la calle sin nombre oficial comprendida entre la colectora de la Av. Gral. Paz y las vías del ex FFCC Gral. Belgrano y que separa las Manzanas Nros. 7–b, 6–b, 4 y 2 de la ex fábrica INTA y la Manzana Nº 5.

3. Los Cedros: a la calle sin nombre oficial comprendida entre la colectora de la Av. Gral. Paz a la altura del cruce vehicular Puente Madero y su intersección con la Manzana Nº 5 y que separa a las Manzanas Nros. 3–a, 3–b, 3–c y 4 de las Manzanas Nros. 1 y 2.

4. Los Álamos: a la calle sin nombre oficial comprendida entre la colectora de la Av. Gral. Paz y su intersección con la calle sin nombre oficial que la separa de la Manzana Nº 2 y que separa las Manzanas Nros. 7–a, 3–c y 1 de las Manzanas Nros. 7–b, 6–a y 4.

5. Del Palo Santo: a la calle peatonal sin nombre oficial comprendida entre la calle sin nombre oficial que la separa de la Manzana Nº 7–a y las vías del ex FFCC Gral. Belgrano y que separa las Manzanas Nros. 3–b y 1 de las Manzanas Nros. 3–c y 2.

6. Los Tilos: a la calle peatonal sin nombre oficial comprendida entre la calle sin nombre oficial que la separa de la Manzana Nº 7–b y la calle sin nombre oficial que la separa de la Manzana Nº 4 y que separa a la Manzana Nº 6–a de la 6–b.

7. Los Eucaliptos: a la calle sin nombre oficial comprendida entre la calle sin nombre oficial que la separa de la Manzana Nº 3–c y la calle sin nombre oficial que termina en la Manzana Nº 5 y separa las Manzanas Nros. 6–a y 6–b de la Manzana Nº 4.

8. La Kantuta: a la calle sin nombre oficial comprendida entre la calle sin nombre oficial que la separa de la Manzana Nº 7–a y la calle sin nombre oficial que la separa de la Manzana Nº 1 y que separa a las Manzanas Nº 3–a de la 3–b.

i) Ley N° 3.343, B.O. N° 3.358, Publ. 09/02/2010 *(Modif. parcialmente por Ley N° 3.549 y Ley Nº 3.759)*

Artículo 1º – Dispónese la urbanización del polígono correspondiente a las villas 31 y 31 Bis, comprendido entre Calle 4, vías del FFCC Gral. San Martín, prolongación virtual de la Av. Pueyrredón, Calle 9, Av. Pte. Ramón S. Castillo y prolongación virtual de la Av. Gendarmería

Nacional, según plano que como Anexo I forma parte de la presente Ley con criterios de radicación definitiva.

Artículo 2º – El polígono al que se refiere el Art. 1º será destinado a viviendas, desarrollo productivo y equipamiento comunitario, utilizando como referencia los parámetros urbanos, sociales y culturales del anteproyecto "Barrio 31 Retiro – UBACyT A401/2004 – Las Articulaciones Ciudad Formal – Ciudad Informal. Una metodología de abordaje válida para la región", que como Anexo II forma parte de la presente Ley. (Ver restantes artículos)

j) Decreto N° 495/2010, B.O. N° 3.449, Publ. 28/06/2010

Artículo 1º – Créase el "Programa de Mejoras para las Villas 31 y 31 Bis", en el ámbito del Ministerio de Ambiente y Espacio Público, con el objeto de recuperar y poner en valor los espacios públicos de las denominadas Villas 31 y 31 Bis, que como Anexo I forma parte integrante del presente.

Artículo 2º – Delégase en el señor Ministro de Ambiente y Espacio Público la facultad de dictar las normas reglamentarias y complementarias necesarias a los fines de desarrollar el programa creado por el Art. 1º del presente Decreto, facultándolo a suscribir convenios de colaboración con cooperativas de trabajo.

k) Ley N° 3.549, B.O. N° 3.535, Publ. 01/11/2010

Artículo 1° – Modifíquese el Art. 3° de la Ley N° 3.343, el cuál quedará redactado de la siguiente manera:

"El Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o el organismo que en el futuro lo reemplace, realizará y/o actualizará un relevamiento poblacional en el término de ciento ochenta (180) días corridos de publicada la presente Ley, a fin de determinar la cantidad de viviendas necesarias en el predio y sus características. La realización del mismo deberá contar con la participación, en calidad de veedores, de los miembros de la "Mesa de Gestión y Planeamiento Multidisciplinaria y Participativa para la Urbanización de las Villas 31 y 31 bis" creada por el Art. 5° de la presente norma, a fin de garantizar la transparencia del mismo".

Artículo 2°– Prorrógase por noventa (90) días corridos desde la fecha de su vencimiento, el plazo establecido en el Art. 3° de la Ley N° 3.343.

l) Ley N° 3.723, B.O. N° 3.596, Publ. 01/02/2011

Artículo 1º – Prorrógase la Emergencia Ambiental y de Infraestructura del Barrio Ramón Carrillo, declarada por Ley Nº 1.333 y prorrogada por las Leyes Nº 1.719, 2.194, 2.821 y 3.277, por el plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días a partir de la publicación de la presente Ley.

Artículo 2º – El 1 de marzo de 2011 el Poder Ejecutivo deberá remitir a la Legislatura el cronograma de las obras previstas para dicho año. A partir de ello, también remitirá un informe bimestral del avance de las obras realizadas.

Artículo 3º – El Poder Ejecutivo preverá, con carácter prioritario, la afectación de las partidas presupuestarias correspondientes al Presupuesto de la Administración del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el Ejercicio 2011, de acuerdo con el avance de las obras previstas en el Art. 2º.

m) Ley N° 3.759, B.O. Nº 3.664, Publ. 16/05/2011

Artículo 1º – Modifícase la Cláusula Transitoria Segunda de la Ley Nº 3.343, la que quedará redactada de la siguiente manera:

"La Mesa de Gestión y Planeamiento Multidisciplinaria y Participativa creada por el Art. 5º de la presente norma deberá constituirse en un plazo no mayor a los diez (10) días hábiles de la publicación de la presente y finalizar la elaboración de la propuesta de urbanización y radicación del barrio antes del día 31/05/2011".

n) Ley N° 4.009, B.O. Nº 3.850, Publ. 08/02/2012

Artículo 1º — Prorrógase la Emergencia Ambiental y de Infraestructura del Barrio Ramón Carrillo, declarada por Ley 1.333 (B.O.C.B.A. Nº 1.965) y prorrogada por las Leyes 1.719 (B.O.C.B.A. Nº 2.238), 2.194 (B.O.C.B.A. Nº 2.607), 2.821, 3.277 (B.O.C.B.A. Nº 3.019) y 3.723 (B.O.C.B.A. Nº 3.596), por el plazo de trescientos sesenta (360) días a partir de la publicación de la presente Ley.

Artículo 2º — Dentro del plazo establecido en el artículo 1º el Poder Ejecutivo, por intermedio del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC) y con el concurso de los organismos técnicos que éste requiera, deberá cumplimentar las obras necesarias para la vigencia efectiva de lo establecido en el Art. 2º de la Ley 1.333.

Artículo 3º — El 1º de marzo de 2012 el IVC deberá remitir a la Comisión de Vivienda de la Legislatura el cronograma de las obras previstas por el Art. 2º de la presente Ley. Sin perjuicio de ello, también remitirá a esa Comisión de Vivienda un informe bimestral en donde se dé cuenta del avance físico y económico-financiero de las obras realizadas.

5.4.6.33 Distrito U32 – Área de Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero

1) Carácter: zona destinada a ampliación y complementación de los usos del Área Central desarrollada sobre un sector del Antiguo Puerto Madero que comprende los diques 1, 2, 3, 4, sus banquinas y los edificios de los depósitos adyacentes. Este sector desafectado de su función portuaria conserva un alto valor patrimonial arquitectónico y ambiental que debe ser preservado.

2) Delimitación: El Distrito U32 se halla delimitado: Eje de la Av. Eduardo Madero desde su intersección con la Av. Córdoba; eje Av. Eduardo Madero – Ing. Huergo hasta su intersección con el eje de la Av. Brasil; por el eje de la Av. Brasil hasta su intersección con la calle Bartolomé Mitre y Vedia; el eje de la calle Bartolomé Mitre y Vedia hasta su intersección con la prolongación virtual de la L.O. de la acera Norte de la calle Viamonte; por la prolongación virtual de la L.O. de la acera Norte de la calle Viamonte hasta su intersección con el borde Oeste del canal de comunicación Dársena Norte y Dique 4; por el borde Oeste del canal de comunicación entre Dársena Norte y Dique 4 hasta su intersección con la prolongación virtual del eje de la Av. Córdoba; por la prolongación virtual del eje de la Av. Córdoba hasta su intersección con el eje de la Av. Eduardo Madero, según se grafica y Plano N° 5.4.6.33 (N° 2015–B–CPU–1992).

3) Subdivisión: Las Parcelas 1 a 8 indicadas en el Plano N° 5.4.6.33 deberán permanecer indivisas. La mensura, los planos de apertura de vía pública y de subdivisión parcelaria, serán aprobados por la Dirección de Catastro, quien verificará el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el apartado 5.1 Circulaciones.

Los límites de las mencionadas parcelas quedan definidos según las siguientes prescripciones:

Parcelas 9, 12, 13 y 16: Las L.O. este y oeste serán coincidentes con la proyección de los edificios existentes.

Parcelas 10, 11, 14 y 15: La L.O. oeste se ubicará a 15,50m de la fachada oeste de los edificios existentes.

Parcela 9 a 16: Las líneas divisorias entre parcelas contiguas se ubicarán en forma equidistante de las fachadas laterales de los edificios.

Parcelas 1 y 18: La línea divisoria entre parcelas se ubicará en coincidencia con la prolongación virtual de la L.O. de la acera norte de la calle Viamonte

Parcela 17: Las L.O. se ubicarán a 10m del borde sur del Dique 1 y a la misma distancia del borde sudoeste del canal de comunicación entre Dique 1 y Dársena Sur. A su vez a 31m desde el eje de la Av. Brasil y a 6m de la línea de proyección del tablero del empalme de la Autopista Buenos Aires – La Plata con la Autopista 25 de Mayo. Según lo graficado en el Plano N° 5.4.6.33b).

Parcela 18: La L.O. este se ubicará a 23m del borde oeste del canal de comunicación entre Dársena Norte y Dique 4; la L.O. oeste estará a 2,50m del cordón de la calle Dávila; la L.O. sur

coincidirá con la prolongación virtual de la L.O. de la acera norte de la calle Viamonte; la L.O. norte y noroeste se situará a no más de 59m de la L.O. sur. Según lo graficado en el Plano N° 5.4.6.33c).

Parcela 16: La L.O. sudoeste estará a 6m de la línea de proyección del tablero del empalme de la Autopista Buenos Aires – La Plata con la Autopista 25 de Mayo.

4) Tipología edilicia:

a) Para las Parcelas 1 a 16 se mantendrá la tipología de las construcciones existentes previstas en el proyecto original de Puerto Madero, permitiéndose únicamente las modificaciones y ampliaciones dispuestas en el punto 5.2.1.2.

b) Para la Parcela 17: Se regirá por las disposiciones establecidas para el Distrito E3 de zonificación salvo en lo referente a F.O.T. y F.O.S., que se fijan en:

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. máximo = 60%

Según Plano N° 5.4.6.33b)

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 N° 5.4.6.33c).

Áreas libres o descubiertas de la parcela: Las áreas libres o descubiertas de la parcela quedarán libradas al uso público. Esta obligación se establecerá mediante servidumbre administrativa formalizada mediante escritura pública.

Basamento:

Altura: deberá igualar obligatoriamente la altura de la fachada del edificio existente en la Parcela 1.

F.O.S.: Se podrá utilizar la totalidad del área edificable de la parcela.

Disposiciones particulares: El basamento deberá tener un desarrollo mínimo de 35m sobre la línea de edificación oeste de la parcela; Todos sus paramentos deberán tener tratamiento de fachada.

Edificios de perímetro libre:

Altura máxima: No podrá superar un Plano Límite Horizontal a 120m

F.O.S. = 50%

d) Destrucción total o parcial: En caso de ruina total o parcial de cualquiera de los edificios sujetos a protección patrimonial, solamente se podrá reemplazar el edificio destruido por otro similar, según el proyecto original, en cuanto a volumen edificado y altura de fachada. El emplazamiento del edificio a construir deberá ser coincidente en su proyección horizontal con el del edificio destruido.

5) Circulaciones

5.1 Circulaciones: El área tendrá la siguiente trama circulatoria:

5.1.1 Tránsito vehicular

Sentido Norte – Sur: Sobre lado Oeste del Distrito, Autopista Costanera Buenos Aires – La Plata y calle colectora local; sobre lado Este Av. Bartolomé Mitre y Vedia.

Sentido Este – Oeste: 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 Tránsito peatonal: Se establecerá una vía pública de circulación exclusivamente peatonal alrededor de los diques, por fuera de la franja perimetral de 1,20m; esta circulación tendrá un ancho equivalente a la distancia existente entre la L.O. Este de las parcelas y el Límite Oeste de dicha franja de operación. En los 3 (tres) lados restantes de cada dique observará un ancho mínimo de 8m.

5.1.3 Tránsito de embarcaciones: A lo largo de los diques y en coincidencia con su eje deberá

mantenerse entre las dársenas Norte y Sur una vía central acuática de comunicación.

5.2 Obligación de proteger: Para el área se establecen dos formas de protección, según el ámbito de aplicación, protección edilicia y protección ambiental a los efectos de rescatar el valor arquitectónico – ambiental como memoria de la Ciudad. La protección edilicia se refiere a lo construido en las parcelas. La protección ambiental se refiere al espacio público o privado que circunda a los antiguos depósitos a proteger, los diques y sus banquinas.

5.2.1 Protección edilicia: En el área se declaran sujetos a protección los depósitos (Docks) construidos sobre la margen oeste de los diques, los que no podrán ser demolidos.

Casos Particulares:

a) Con el objeto de permitir la puesta en valor y refuncionalización para usos distintos de los originales de los mencionados edificios, se establecen en 5.2.1.1 y en 5.2.1.2 las intervenciones permitidas.

b) En el caso de las Parcelas 9, 13 y 15, se deberá construir el sector de los edificios originales parcialmente destruidos. La nueva construcción deberá realizarse según lo dispuesto en el punto 4).

c) En el caso de la Parcela 16, de subsistir la afectación vial por la Autopista Buenos Aires – La Plata, se deberá cumplir con lo dispuesto en el punto 4).

5.2.1.1 En el exterior: Consolidación y mantenimiento de las fachadas, galerías y recovas respetando tanto sus materiales como sus vanos en forma y dimensión. Se admitirá la ejecución de aberturas en las fachadas laterales, siempre que su diseño sea contextual con la obra original.

– Las galerías y recovas existentes no podrán ser cerradas ni aún con elementos transparentes, permitiéndose solamente la colocación de barandas.

– No se admitirán instalaciones de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores que se visualicen desde el exterior.

– En las fachadas, la colocación y/o reubicación de cajas de conexiones y medidores u otras instalaciones de las empresas de servicios públicos deberán contar con la aprobación del Consejo, quien gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa vigente sobre estas instalaciones a las particularidades del distrito.

La superficie de las fachadas deberá ser tratada con materiales incoloros y transparentes para facilitar la remoción de carteles afiches, pintura en aerosol, etc. sin producir su alteración o deterioro, con posterioridad a su restauración.

5.2.1.2 Modificaciones y ampliaciones

Se deberán respetar los lineamientos generales de los volúmenes existentes, admitiéndose:

a) El agregado de un entrepiso sobre la última planta sin alterar el remate de las fachadas existentes.

En las cubiertas se permitirá reproducir los lineamientos generales de las existentes o la construcción de cubiertas a 4 aguas. Para esta segunda opción en todos los casos la pendiente de la cubierta respecto de la horizontal será de 25%. La altura máxima de las cubiertas no podrá superar un plano límite horizontal a más de 3,50m sobre la altura del paramento existente de fachada. Por sobre las cubiertas no podrá sobresalir ningún volumen. Se permitirá efectuar caladuras, claraboyas o techos de vidrio.

Los tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, instalaciones de acondicionamiento de aire o cualquier otro elemento similar deberán estar contenidos dentro del volumen, real y/o virtual, conformado por las cubiertas de modo tal que desaparezcan visualmente.

a1) En el caso de las Parcelas 9, 12, 13 y 16 la opción a que hace referencia el punto 5.2.1.2a) deberán respetar una altura máxima de cumbrera de 4,50m sobre la altura del paramento existente de fachada.

b) Entre los depósitos, en una franja ubicada en una distancia mínima de 1/3 del ancho del edificio respecto al encuentro entre fachadas, se permite lo siguiente: (Figura N° 5.4.6.33).

b1) Adosar un volumen a las fachadas laterales del edificio con una saliente máxima de 1/6

del ancho del mismo. La superficie máxima en planta de dicho volumen será de 30m^2 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 15m^2; en caso de englobamiento o acuerdo entre parcelas se permite sumar las superficies hasta 30m^2 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 30m^2, la altura máxima será de 4,50m. Para la determinación de la distancia mínima de 1/3 del ancho del edificio se considerará siempre el ancho menor de los mismos.

En ningún caso, a los efectos de preservar las visuales hacia los diques, las construcciones entre los depósitos admitidas en los puntos 1 y 2 podrán alcanzar en su conjunto un desarrollo lineal superior a 1/3 de la distancia entre la fachada original y el deslinde lateral correspondiente de la parcela.

c) Por debajo de la cota de la parcela se permite la ocupación total de la misma con subsuelos destinados a estacionamiento, lugar de carga y descarga y servicios auxiliares de los edificios. En estos subsuelos se podrán desarrollar el uso principal y usos complementarios sólo en el caso de edificios destinados al uso educativo y cuando se hayan cumplimentado los requerimientos de estacionamiento lugar de carga y descarga y servicios auxiliares establecidos. El espacio urbano se considerará desde la cota –3,50m

d) Las modificaciones que se efectúen en el interior de los edificios no deberán producir alteraciones en las fachadas. En caso de configurarse patios interiores deberá cumplirse la relación $r = h'/d' = 1,5$.

5.2.2 Protección Ambiental

Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado que circunda a los edificios, las áreas descubiertas, las aceras y calzadas, los cuatro diques y sus banquinas, los elementos de la actividad portuaria original y del equipamiento urbano:

a) Equipamiento Urbano

– Señalización y alumbrado

Los elementos de sostén de señalización y alumbrado, los que delimitan el acceso a estacionamientos y los que pertenecen a empresas de servicios públicos se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación externa de los edificios y de las áreas libres de las parcelas tendrán coherencia y unidad cromática y deberán ser aprobados por el Consejo. Las columnas de alumbrado no podrán ser usadas como soporte para la fijación de reflectores, altavoces u otros elementos ajenos.

– Mobiliario

El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano (puestos de ventas y de control, refugios, bancos, papeleros, maceteros, bebederos, etc.) deberán contar con el dictamen favorable de la Secretaría.

Los elementos característicos de la actividad portuaria original deberán respetarse, reacondicionarse si estuvieran dañados o reponerse si faltaran, en caso de ser posible (debido a la imposibilidad de remontarse al proceso de fabricación de origen).

b) Marquesinas y toldos

Podrán materializarse sobre la fachada oeste y las laterales de la planta baja de los edificios. Pertenecerán a una sola tipología y color por edificio, concretándose con materiales traslúcidos o transparentes en las marquesinas y en las telas de los toldos. No llevarán anuncio de ningún tipo; sólo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos. Los proyectos serán sometidos a consideración del Consejo.

c) Publicidad

En las fachadas de los edificios se permitirán anuncios frontales, sean del tipo de letras sueltas o independientes. Queda prohibido el emplazamiento de anuncios en forma saliente, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre los techos de los edificios. Los proyectos serán sometidos a consideración del Consejo.

d) En el espejo de agua de los diques

A lo largo de los diques y en coincidencia con su eje deberá mantenerse entre las Dársenas Norte y Sur una vía central de comunicación acuática. Dicha vía permanecerá libre de todo elemento que obstaculice la libre navegación en un ancho de 40m. A ambos lados de la misma podrán materializarse amarras, muelles, cabinas de vigilancia, marinas y demás equipamiento para el servicio y comodidad de los navegantes con la condición de que sus instalaciones sean flotantes.

e) Solados exteriores

Deben respetar el ambiente original del área acondicionando el empedrado existente o reponiéndolo si faltare. Sobre la divisoria de las parcelas sólo se podrán materializar mojones y/o modificaciones en el diseño del solado con el material original a los efectos de mantener la continuidad espacial del área descubierta.

f) Arbolado

Los ejemplares de especies vegetales existentes deberán ser conservados. En la franja de deslinde con la autopista y en las áreas de estacionamiento público, se podrán forestar en alineación con árboles de características apropiadas a la función que deberán cumplir.

g) Mantenimiento

El mantenimiento y conservación de alumbrado, parquización y vigilancia de las áreas libres de dominio privado librado al uso público quedará a cargo de los propietarios de cada parcela.

6) Usos

a) Para las parcelas ocupadas por los edificios sujetos a protección, los usos serán los que resulten de la aplicación del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito C1 de zonificación (AD 610.24)

Se permiten además los siguientes usos:

. Casa de remate
. Centro de exposiciones
. Club social, cultural y deportivo (en instalaciones cubiertas)
. Talleres artesanales y de arte
. Servicios turísticos y relacionados con el transporte por agua

Observaciones: Se deberá cumplimentar con el 50% de lo exigido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 referido a estacionamiento y el 100% de lo requerido para carga y descarga:

a1) Los usos permitidos para las Parcelas 9, 10, 11 y 12 serán únicamente para actividades educativas, culturales, deportivas y comercios afines a dichas actividades.

b) Las áreas libres, descubiertas de la parcela:

Las áreas descubiertas de la parcela, quedarán libradas al uso público. Esta obligación se establecerá mediante servidumbre administrativa formalizada mediante escritura pública.

En estas áreas se podrán ubicar mesas, sillas, sombrillas y servicios auxiliares de cafetería, refrigerio y esparcimiento en correspondencia con las actividades principales de los edificios.

En lo referido a forma, uso y ocupación del suelo con el mobiliario anexo a las actividades en las áreas descubiertas, quedarán sometidas a la aprobación del Consejo;

c) Para los espejos de agua de los diques se permitirán los siguientes usos:

. Atraque y amarre de embarcaciones
. Muelles flotantes para amarre de embarcaciones
. Vestuarios y actividades conexas
. Pontones flotantes para seguridad, vigilancia y administración
. Exposición, ventas o alquiler de embarcaciones
. Exhibición de embarcaciones de interés histórico
. Exposición y muestras itinerantes flotantes

. Actividades náuticas y deportivas, sus sedes sociales, administración, marinería, gastronomía, depósito y talleres
. Servicios turísticos y relacionados con el transporte por agua
. Pontón gasolinero flotante
. Almacén Naval
. Escuela yachting
. Escuela de deportes náuticos y acuáticos

Cada una de las distintas actividades deberá contar con los servicios mínimos que aseguren su funcionamiento con carácter autónomo y estar instaladas en superficies flotantes. En prevención de cualquier agresión ecológica y polución ambiental, todas las construcciones admitidas deberán tener conexiones de servicios a la red general.

Para las superficies flotantes se establece un F.O.S. máximo = 0,05.

En cada dique el uso gastronomía sólo podrá alcanzar el 10% del F.O.S. máximo permitido.

Los emplazamientos de los usos permitidos sólo podrán ocupar hasta un 40% de cada uno de los lados de cada dique, cada uno de ellos tendrán un desarrollo lineal sobre cada lado de los diques no mayor de 15m.

Las construcciones sobre dichas superficies deberán respetar un plano límite de 4,50m medido a partir de la cota de muelle.

Las embarcaciones de interés histórico deberán tener como marco de exhibición un sector compuesto por el tramo del lado del dique que ocupa cada nave más una franja de 30m a cada lado de dicha nave libre de toda ocupación, así como también el espejo de agua comprendido entre este sector y la vía central de comunicación acuática.

d) Estacionamiento público en dominio privado: Para las áreas descubiertas de las parcelas ocupadas por edificios sujetos a protección, libradas al uso público, deberá destinarse entre un mínimo de un 10% y un máximo de un 20% de la superficie de la parcela para estacionamiento vehicular descubierto de uso público, ubicado en correspondencia con la fachada occidental de los edificios y adyacente a la L.O. de la parcela. Su construcción estará a cargo de los propietarios y deberá seguir los lineamientos generales que determine el Consejo.

e) Vía Pública

e1) Actividades en las áreas libradas al uso público: En las áreas descubiertas podrán ubicarse mesas, sillas, sombrillas y elementos auxiliares para actividades de recreación, culturales y de esparcimiento, siempre que los mismos no sean fijos. Estas actividades deberán desarrollarse en una franja de ancho máximo igual a 4m linderos al edificio, no pudiendo superar el 50% del ancho del sector destinado al libre tránsito peatonal.

e2) Estacionamiento en la vía pública: Se desarrollará en las áreas libres entre diques y a ambos lados de las vías transversales de circulación.

El estacionamiento mencionado será de uso público.

f) Para la Parcela 17 se admiten los usos del Distrito E3, según Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Se permitirán además, sin limitaciones, los siguientes usos:
. Venta de embarcaciones deportivas y accesorios
. Almacén naval
. Guardería náutica
. Bocas de expendio de combustible para embarcaciones
. Taller de mantenimiento y servicios auxiliares para las embarcaciones y actividades náuticas a desarrollarse en los diques
. Helipuerto

g) Para la Parcela 18 se admiten los usos del Distrito C1 según Cuadro de Usos N° 5.2.1.

5.4.6.34 Distrito U33 – Yrurtia

1) Carácter: Comprende una manzana que por su valor particular y ambiental, dado por la existencia del Museo "Casa de Yrurtia" y su entorno residencial, que es testimonio del tejido original del pueblo de Belgrano, merece un tratamiento particularizado de protección.

2) Delimitación y zonificación: Comprende la Manzana 27, Sección 25, Circunscripción 16, delimitada por las calles O'Higgins, Blanco Encalada, Arcos y Olazábal, la cual se subdivide en las Zonas A y B según Plano N° 5.4.6.34.

3) Parcelamiento: No se permite el englobamiento de las parcelas existentes, excepto el de la Parcela 2 que podrá englobarse con la Parcela 1, en la que se localiza el Museo "Casa de Yrurtia", y el de la Parcela 12c que podrá hacerlo con la 12d.

4) Zona A

4.1 Carácter: Destinado a la localización residencial de media–baja densidad en un entorno de valor patrimonial, en el cual pueden admitirse usos compatibles con el carácter de la zona.

4.2 Delimitación: Comprende las Parcelas 1, 2, 9c, 9d, 10, 11, 12c, 12d, 12b y 13 de la Manzana 27, Sección 25, Circunscripción 16 según se grafica en el Plano N° 5.4.6.34.

4.3 Tipología Edilicia: Sólo se permiten edificios entre medianeras.

Disposiciones Particulares

a) F.O.T. máximo = 1.8

b) H máxima: Es la determinada por un plano límite horizontal situado 7m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro. En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máximas y mínimas de la cubierta no deberá sobrepasar el plano límite indicado. Por encima de dicho plano límite horizontal sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azoteas, antenas, pararrayos y conductos.

Todos los elementos sobresalientes mencionados precedentemente con excepción de los parapetos de azotea, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de 3m de altura máxima, tratado arquitectónicamente.

c) Área edificable: Es la graficada en el Plano N° 5.4.6.34

Retiros:

– De frente mínimo: 6m, quedan exceptuadas de este retiro las Parcelas 1, 2, 9c y 9d.

El área comprendida entre la L.E. y la L.O. deberá ser totalmente parquizada con excepción de los senderos peatonales y/o vehiculares.

– Mínimo a eje divisorio lateral: 4m, se efectivizará con respecto a cualquiera de los dos ejes divisorios laterales de la parcela. Quedan exceptuados de este retiro las parcelas 2, 9c, 9d y 11.

El espacio determinado por este retiro lateral será considerado como espacio urbano a los efectos de la iluminación y ventilación de los locales que a él abran.

4.4 Usos

a) Usos permitidos

Exclusivamente los que se enumeran a continuación:

. Vivienda individual

. Vivienda colectiva

. Museo Clase II, condicionado por el inmueble

. Estudios y consultorios profesionales (anexo a vivienda)

b) Condicionados

Los enumerados a continuación cuya posibilidad de localización queda sujeta al estudio que el Órgano de Aplicación efectúe ante cada solicitud en particular:

. Galería de arte

. Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias
. Restaurante

c) Los usos permitidos y condicionados deberán cumplimentar las restricciones establecidas para cada uno de ellos en materia de "F.O.S.", "Observaciones", "Estacionamiento" y "Lugar para carga y descarga" y las llamadas que pudieran figurar en algunos de los rubros en el Cuadro de Usos N° 5.2.1a).

4.5 Obligación de Proteger

4.5.1 Protección Edilicia Integral

El Museo "Casa de Yrurtia" emplazado en la Parcela 1 estará sujeto a una protección integral que conserve todas sus características arquitectónicas y su forma de ocupación del suelo y envolvente.

Sólo podrán efectuarse en este inmueble las siguientes acciones:

a) Restitución de las condiciones originales del edificio o de aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo, no permitiéndose modificaciones en el volumen, superficie construida, 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.

4.5.1.1 Procedimientos para la aprobación de la protección edilicia integral

La notificación al Museo "Casa de Yrurtia" será dada a conocer por el Consejo dentro de los treinta días posteriores a la publicación de esta norma. El propietario tendrá treinta días para formular cualquier tipo de planteo al respecto ante el Consejo, que se expedirá respecto de los mismos. Vencido este plazo sin haber mediado cuestionamiento alguno, se considerará firme la protección integral asignada y por perdido el derecho a formular objeciones.

4.5.2 Protección edilicia cautelar

Entendiendo que en esta zona hay edificios de valor patrimonial diferenciado y que es deseable su protección, se asigna protección cautelar a los edificios construidos en los lotes 13, 12b, 12c, 12d, 10, 9d y 9c.

Además de las intervenciones permitidas en la protección integral, se detallan a continuación las características de las intervenciones posibles en esta protección:

a) Adecuación y mejora en las condiciones de habitabilidad mediante la reforma y/o transformación del espacio interior que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del edificio.

b) Ampliación de superficie por medio de entresuelos retirados de los muros y fachadas de manera de poder accionar las carpinterías.

c) En los edificios cuya altura actual es de una sola planta, se permitirán las ampliaciones de volumen. La altura máxima edificable será la resultante de agregar un nivel de altura interior equivalente a la altura interior existente en la planta baja por sobre ésta, y en cualquier caso no superará los 8,20m de altura total. En estos casos, el nivel superior deberá retirarse de la fachada de frente existente como mínimo 4m.

d) Estas ampliaciones deberán además sujetarse a los parámetros de F.O.T. y normas de tejido que correspondan y cumplir con las condiciones de habitabilidad que establece el Código de la Edificación.

e) No se permite la ocupación de los patios interiores y jardines con volúmenes y

construcciones. Se permiten modificaciones en los patios, previo estudio particularizado del Consejo, en la medida en que se produzcan mejoras en las condiciones de iluminación y ventilación, debiendo cumplir con la relación h/d = 1,5.

f) Las modificaciones de espacios interiores, intervenciones sobre fachadas y ampliaciones deberán ser sometidas a la aprobación del Consejo.

4.5.2.1 Procedimiento para la asignación de protección edilicia cautelar

La notificación a los propietarios de inmuebles con protección cautelar será efectuada por el Consejo dentro de los treinta días posteriores a la publicación de esta norma.

Los propietarios tendrán treinta días para formular cualquier tipo de planteo al respecto ante el Consejo, que se expedirá respecto de los mismos. Vencido este plazo sin haber mediado cuestionamiento alguno, se considerará firme la protección cautelar asignada y por perdido el derecho a formular objeciones.

4.5.3 Protección Ambiental

Se asigna protección ambiental a la calle O'Higgins entre Blanco Encalada y Olazábal, 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 mantener las cualidades ambientales de la manzana. Se procurará la reposición en aquellos casos en que desaparezca algún ejemplar.

c) Verjas, cercos y muros divisorios entre predios: Se permite solamente la colocación de verjas o cercos sobre la L.O. de materiales tales como madera o hierro, sobre un basamento de mampostería de hasta 0,60m de altura máxima. Siempre y cuando permitan integrar los jardines visualmente a la calle, y que no superen una altura máxima total de 2m. Para los muros divisorios de espacios exteriores entre predios se permite lo anterior y/o muros de mampostería que no superen una altura de 1,80m.

d) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas de la vereda par, además de respetar sus líneas generales de composición, no descuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y texturas, tomando como referencia aquellos edificios a los que esta norma propone protección.

e) Publicidad: Se permiten solamente carteles frontales encuadrados en los vanos, que respeten la composición básica de la fachada. No se permiten anuncios en verjas y cercos.

f) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas.

g) Mobiliario: Toda incorporación de mobiliario urbano deberá contar con la aprobación del Consejo.

5) Zona B

5.1 Carácter: Destino de la localización residencial con densidad media–alta, en el cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

5.2 Delimitación: Comprende las Parcelas 3, 4a, 4b, 5, 6, 7a, 7ll, 7n, 7f, 7g, 7h, 7i, 8 y 9e de la Manzana 27, Sección 25, Circunscripción 16, según se grafica en el Plano N° 5.4.6.34.

5.3 Tipología edilicia: Sólo se permiten edificios entre medianeras.

Disposiciones particulares

a) F.O.T. máximo = 3

b) Altura máxima = 11,20m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O., y por debajo de un plano inclinado a 45° la altura de 11,20m y con un plano límite horizontal a 14m desde la cota de la parcela.

c) Área edificable: Es la comprendida entre la L.O. y la Línea de Frente Interno, tal como se grafica en el Plano N° 5.4.6.34.

5.4 Usos Permitidos

Los consignados en el Cuadro de Usos N° 5.2.1a) que resultan permitidos en el Distrito R2a de Zonificación General con las restricciones, observaciones y requerimientos allí establecidos para cada uno de ellos, con exclusión de los siguientes:

– Administración Pública y Organismos de Seguridad
. Cuartel de bomberos
. Policía
– Comercio Minorista
. Galerías comerciales, autoservicios de productos no alimenticios
. Rodados, bicicletas, motocicletas, motos
. Supermercado
– Cultura, Culto y Esparcimiento
. Canchas de tenis y frontón con raqueta
. Club Social, Cultural y Deportivo
. Interpretaciones musicales, cine documental e infantil y exposiciones de artes plásticas
. Sala de ensayos para músicos, estudiantes y artistas en general
. Pista de patinaje
– Infraestructura de Servicios
. Centrales y concentraciones telefónicas
– Servicios
. Agencia de trámites ante organismos administrativos
. Banco, oficina crediticia, financiera y cooperativa
. Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos y heladería
. Estación de radio y/o televisión
. Estación de servicio
. Playa de estacionamiento

No serán permitidos los usos consignados en el Cuadro de Usos N° 5.2.1b), y en los Cuadros N° 5.2.5 (Clasificación de depósitos según molestias) y 5.2.6 (Clasificación urbanística de los depósitos en Capital Federal).

6) Muro divisorio entre predios: Los muros divisorios de espacios exteriores entre predios no rebasarán los 1.80m de altura, medidos sobre el suelo o solado más elevado.

7) Tramitaciones

7.1 Propiedad Privada o de las Personas de Derecho Público

Todo propietario o titular de dominio que desee efectuar tareas de demolición, obra nueva, ampliación, reforma y/o transformación así como también la localización de nuevos usos y/o ampliación de los usos existentes, en cualquier predio y/o edificios del Distrito deberá efectuar una presentación ante el Consejo para su visado.

Queda prohibido iniciar los trabajos antedichos u otros que alteren el estado actual del Distrito sin el visado pertinente.

7.1.1 Documentación de Obra

La presentación deberá ser acompañada de la siguiente documentación:

a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta.

En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el

propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de propietarios decidirá en el caso que se afectara la propiedad común.

b) Ficha catastral.

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

d) Copia de planos municipales o de Obras Sanitarias o en caso de no existir éstos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Planta y cortes del proyecto, obras nuevas, escalas 1:100.

Plantas y cortes, obra protegida, escala 1:50.

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

f) Fotografías en color tamaño no menor a 9 x 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 Demolición

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

8) Órgano de Aplicación

El Órgano de Aplicación al que este parágrafo se refiere es el Consejo, quien cumplirá sus funciones en coordinación con la Asociación Vecinal "Manzana Casa de Yrurtia"; la opinión de ésta no será vinculante.

9) Incentivos *(Ver I.O.)*

a) Premios estímulo a la rehabilitación y puesta en valor de los edificios protegidos, resultando de aplicación al efecto el procedimiento establecido en el Capítulo 6.5 "Del estímulo a la Edificación Privada" del Código de la Edificación. Actuará como jurado el Consejo.

b) Asesoramiento a los interesados con la finalidad de que pueda llevar a cabo una mejor rehabilitación.

c) Los premios mencionados estarán dirigidos a los titulares de edificios protegidos. No obstante ello podrán extenderse a casos no incluidos cuando se llevare a cabo una rehabilitación con mérito y envergadura tal que justifique su otorgamiento.

5.4.6.35 Distrito U34

1) Delimitación: polígono compuesto por la intersección de la prolongación virtual de la calle Machaín con la vereda norte de la Av. Gral. Paz; por ésta hasta la intersección con el eje de la calle Plaza; por éste hasta la intersección con el eje de la calle Pico; por éste hasta la intersección de la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Holmberg (vereda noreste); por esta línea hasta la intersección de la calle Ramallo; desde este punto y siguiendo una línea de cuarenta y cinco grados hacia el sur hasta intersectar la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Holmberg (vereda suroeste), por esta línea hasta la intersección con el eje de la Av. Congreso, por éste hasta la intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Donado (vereda suroeste), por esta línea hasta la intersección con el eje de la calle Machaín y por la prolongación virtual de ésta,

hasta la intersección con la vereda norte de la Av. Gral. Paz.

2) Normas

a) Ordenanza N° 50.384 B.M. N° 20.313

Artículo 1° – Derógase la traza de la Autopista AU3 aprobada por Ordenanza N° 39.153, B.M. N° 17.069, en el tramo comprendido por la Av. Gral. Paz y la calle Congreso.

Artículo 2° – Desaféctase el polígono compuesto por la intersección de la prolongación virtual de la calle Machain con la vereda norte de la Av. Gral. Paz; por ésta hasta intersección con eje de la calle Plaza; por éste hasta la intersección con eje calle Pico; por éste hasta la intersección de la linea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Holmberg (vereda noroeste); por esta línea hasta intersección de la calle Ramallo; desde este punto y siguiendo una linea de 45 grados hacia el sur hasta intersectar la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Holmberg (vereda suroreste); por esta línea hasta intersección con el eje de la Av. Congreso, por éste hasta la intersección con la línea de fondo de parcelas frentistas a la calle Donado (vereda suroeste); por esta línea hasta intersección con el eje de la calle Machaín y por la prolongación virtual de ésta hasta la intersección con la vereda norte de la Av. Gral. Paz y aféctase a U34.

Artículo 3° – Se encomienda al Departamento Ejecutivo para que en un plazo de treinta (30) días eleve a consideración de este Consejo Deliberante las normativas de aplicación para el Distrito creado en el artículo precedente, en un todo de acuerdo con los criterios que se señalan a continuación:

a) Se destinará a vía pública una franja de terreno entre las calles Donado y Holmberg, graficadas en los planos obrantes a fs. 2 a 4 del Expediente N° 90.619/95 – registro del Departamento Ejecutivo – que como Anexo I forma parte de la presente.

b) Se destinará a Distrito UP un mínimo del 85% de la superficie de las parcelas restantes de propiedad municipal comprendida entre la Linea Municipal de la calle Holmberg –vereda par– y el deslinde con la afectación a Vía Pública prevista en el apartado precedente.

c) Se destinará al equipamiento social y comunitario el 15% de la superficie de las parcelas restantes de propiedad municipal comprendidas entre la Linea Municipal de la calle Holmberg –vereda par– y el deslinde con la afectación a Vía Pública prevista en el apartado a), respetando los emprendimientos consolidados a la fecha, que se enumeran a continuación:

– Plaza de Todos

– Obrador de la Cultura Barrial

– Biblioteca

Ubicados todos ellos en la Manzana 97A, Sección 53, Circunscripción 16.

d) Las parcelas restantes que no son de dominio municipal tendrán los Usos, F.O.T. y F.O.S. permitidos en los distritos adyacentes con las siguientes restricciones:

d1) En las parcelas frentistas a las calles Donado y Holmberg entre Av. Gral. Paz y Congreso se considerará a los efectos de la determinación de las alturas máximas de fachada, el ancho de la calle de 17,32m.

d2) No se permitirán englobamientos parcelarios en las parcelas frentistas indicadas en el punto d1 precedente.

Artículo 4° – Desaféctase del Distrito RUA de zonificación del Código de Planeamiento Urbano las parcelas restantes que no son de Dominio Municipal en el mismo tramo, afectándolas a los Distritos de zonificación adyacentes.

Artículo 5° – Desaféctase del Distrito RUA de zonificación las parcelas frentistas de la calle Holmberg –vereda impar– en el tramo comprendido entre las calles Congreso y Olazábal, afectándolas a los Distritos de zonificación adyacentes.

Artículo 6° – Encomiéndase al Departamento Ejecutivo un plan de Sector de acuerdo a lo dispuesto en la Sección 9, Art. 9.2.3 del Código de Planeamiento Urbano al sector RUA entre la Av. Congreso y la calle La Pampa.

Artículo 7° – Derógase la Ordenanza N° 45.520 (no publicada).

5.4.6.36 Distrito U35 – Barrio Mitre

1) Carácter: Zona destinada al uso residencial de vivienda de baja densidad y altura limitada.

2) Delimitación: El distrito está delimitado por las calles Arias, Melián, Correa y Posta, según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.36.

3) Zonificación: A los efectos de la zonificación se considera subdividido en los siguientes sectores según Plano N° 5.4.6.36:

Sector 1: Comprendido por: Parcelas 1 y 3 de la Manzana 10F, Sección 43, Circunscripción 16 y por la Manzana 10E, Sección 43, Circunscripción 16. Cada parcela está compuesta por un consorcio de copropietarios según la Ley N° 13.512.
Sector 2: Comprendido por: Parcela 2 de la Manzana 10F, Sección 43, Circunscripción 16 y calle pública sin nombre.

4) Disposiciones particulares
Sector 1: Las circulaciones vehiculares, peatonales y los espacios verdes existentes se consideran espacio urbano a los efectos de la iluminación y ventilación de los locales. No se admitirán construcciones individuales en dichas circulaciones ni en los espacios verdes.
Los locales de 2°, 4° clase y los dormitorios podrán iluminar y ventilar según lo dispuesto en el Art. 4.2.2 inc. b) de este Código.
Altura máxima: Será de 6m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro. En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máximas y mínimas de las cubiertas no podrá sobrepasar los 8m
Por sobre dichas alturas sólo podrán sobresalir antenas, tanques de agua y ventilaciones.
Sector 2: La Parcela 2 de la Manzana 10F, Sección 43, Circunscripción 16 es plaza pública.

5) Usos
Usos permitidos:
. Vivienda colectiva
. Comercio minorista: almacén; venta de productos alimenticios, bebidas y comidas; quiosco; cerrajería; despacho de pan (sin elaboración) galletitería; mercería; frutería; verdulería; fiambrería; perfumería; artículos de limpieza; librería; venta de helados; florería y plantas de interior.
. Capilla
. Servicios: Agencia de lotería y quinielas; consultorio y estudio profesional anexo a vivienda; peluquería; alquiler de videocassettes; receptoría de ropa para limpiar; cuadros, marcos y espejos enmarcados; taller de costura.
Los usos comerciales y de servicios se admiten como usos complementarios al uso residencial permitiéndose una superficie máxima de $30m^2$ en cada unidad funcional.

5.4.6.37 Distrito U36 – Barrio Cornelio Saavedra

1) Delimitación: Corresponde al polígono delimitado por las calles Crisólogo Larralde, Andonaegui, Rogelio Yrurtia y Aizpurúa, según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.37.

2) Estructura Parcelaria: Será permitido el englobamiento de parcelas. No será permitida la subdivisión de parcelas.

3) Normas Particulares: La Parcela 7 perteneciente a la manzana delimitada por las calles: A. Storni, Macedonio Fernández, Miguel Camino y A. Williams podrá ser subdividida en parcelas superiores a los 300m^2.

4) Zonificación: Este distrito se divide en dos zonas:

Zona A: Carácter: destinado a vivienda unifamiliar de baja densidad.

Zona B: Carácter: destinado a vivienda multifamiliar, equipamiento comercial y servicios de escala barrial con edificios sujetos a catalogación.

4.1 **Zona A**: Delimitada por las calles: Crisólogo Larralde, Aizpurúa, Rogelio Yrurtia, Carlos E. Pellegrini, Alberto Williams, Carlos E. Pellegrini, Rogelio Yrurtia, Andonaegui.

a) Usos

Residencial exclusivo. Vivienda unifamiliar.

b) Normas de Tejido. Morfología

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

SUP. DEL LOTE [m^2]	a) F.O.S.	b) F.O.T. MÁXIMO
< 400	0,5	1
≥ 400	0,4	1

c) Fondo libre = F

Todas las parcelas respetarán un fondo libre equivalente al 30% de la superficie de la misma, que deberá estar consolidado en forma paralela a la/s línea/s de fondo.

En aquellos casos en que los retiros obligatorios no permitan el desarrollo del fondo libre del 30%, éste se determinará restando a la superficie de la parcela la superficie correspondiente a los retiros obligatorios y la superficie de ocupación del suelo (F.O.S.).

Si la línea de frente interno resultara inclinada, o quebrada podrá regularizarse su trazado, debiendo compensar el área que se avance sobre el fondo libre con una superficie semejante dentro del área edificable.

Retiros de fondo en parcela de esquina: Será determinado por la Autoridad de Aplicación.

Ocupación del fondo libre: Superficie de ocupación de fondo: Será el 5% de la superficie del lote.

Este espacio sólo podrá ocuparse por construcciones auxiliares (quinchos, asadores, depósitos, vestuarios para piletas, habitación y baños de servicios y similares) con las siguientes normas particulares:

1) Sobre el plano límite sólo se permitirán conductos de ventilación de humos.

2) En todos los casos la cubierta será “No accesible” e inclinada.

3) La altura máxima sobre los ejes divisorios no superará los 3m, tomados desde el nivel 0,00 de la cota de la parcela.

d) Retiros laterales

ANCHO DEL LOTE [m]	CANTIDAD DE MEDIANERAS EN QUE PODRÁ APOYARSE LA CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
Menos de 16	2	----

Entre 16 y 22	1	Con un retiro mínimo de 3m de la otra medianera.
Más de 22	Ninguna	Con retiros de ambos lados de 3m c/u como mínimo [1]

Retiros Laterales en Parcela de esquina: Se considerará el desarrollo sobre líneas oficiales hasta la intersección de sus prolongaciones sobre ochava. Cuando esta medida fuese menor a 16m podrá apoyarse sobre eje medianero.

En los casos en que uno o más linderos se encuentren sobre eje medianero podrá apoyarse sobre una de las medianeras existentes.

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 M. Camino y Burela Burela y A. Storni A. Storni y Aizpurúa	2,20m 2,10m 1,80m 2,00m	1,80m 1,95m 2,15m 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

[1] Si uno o más linderos se encuentran apoyados sobre el eje divisorio de predios la nueva construcción podrá apoyarse sobre la medianera existente ocupando un retiro lateral y dejando un mínimo de 4,5m sobre el otro lado.

CALLE	ENTRE	VEREDA PAR	VEREDA IMPAR
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 3m en el 40% del desarrollo lineal del predio sobre dichas calles; el resto se determinará según el retiro original.

Retiros de frente en parcela de esquina: Será determinado por la Autoridad de Aplicación.

f) Altura máxima edificable (altura de cumbrera)

Plano límite máximo: 8,50m sobre cota de parcela; sobre dicho plano podrán sobresalir con tratamiento arquitectónico, tanques de agua, debiendo retirarse como mínimo 0,60m de los ejes divisorios.

Podrán sobresalir también chimeneas, antenas, pararrayos, conductos de ventilación.

g) Disposiciones Particulares

Techos: Deberán ser inclinados con un ángulo de 25° a 40°, continuos de teja colonial o similar de color rojo o similar.

Balcones: Serán permitidos en tanto éstos sean abiertos con una saliente máxima de 1,2m sobre línea de fachada.

Cercos: Los cercos sobre los ejes divisorios laterales, de fondo o sobre el frente tendrán una altura máxima de 1,80m desde el nivel de cordón de vereda del predio debiendo permitir la continuidad visual.

Si se colocase parapeto, estos no deberán superar una altura máxima de 40 cm desde el nivel de cordón de vereda del predio.

Serán permitidos pilares para apoyo de cercos.

Veredas: Serán de baldosa calcárea de 20 x 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 **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 m^2:

1. Varios
. Artículos para deportes (100)
. Utiles para comercios, industria y profesional (50)
. Cuchillería (50)
. Diarios y revistas (50)
. Ferretería en general (100)
. Flores y semillas (50)
. Juguetería (50)
. Productos veterinarios (50)
. Zapatillería (50).
2. Comercio minorista, productos de abasto:
. Carne, lechones, achuras, embutidos (50)
. Verduras y frutas (50)
. Pescado (50)
. Aves muertas y peladas, chivitos, productos de granja, huevos (50).
3. Comercio minorista de productos alimenticios y de abasto:
. Productos alimenticios en general (100)
. Productos alimenticios envasados (100)
. Bebidas en general (100)
. Masas, sándwiches (sin elaboración) (50)
. Golosinas envasadas (kiosco) y todo lo comprendido en la Ordenanza N° 33.266 (50)
. Helados (sin elaboración) (50)
. Autoservicio (150)
. Proveeduría (150).
4. Servicios de alimentación en general:
. Restaurantes (300)
. Casa de lunch (200)
. Café, bar y confitería (200)
. Bares lácteos (200)
. Casa de comidas, rotiserías (100)
. Parrilla (300).
5. Comercio minorista excluido comestibles:
. Farmacia, herboristería (200)
. Ferretería, herrajes, repuestos materiales eléctricos (100)
. Artículos de óptica y fotografía (50)
. Antigüedades, objetos de arte (200)
. Artículos para iluminación y del hogar, bazar, platería, cristalería (150)
. Relojería y joyería (50)
. Máquinas para oficina, cálculo, de computación, informática (200)
. Artículos de mercería, botonería, fantasía (50)
. Libros y revistas (50)
. Artículos de librería, papelería, cartonería, impresos, etc. (100)
. Artículos de cotillón (50)
. Artículos de perfumería y tocador (50)
. Artículos de limpieza (50)
. Santería. Venta de artículos de cultos y rituales (50)
. Calzados en general, artículos de cuero, talabartería, marroquinería (100)
. Venta de artículos para animales domésticos (50)
. Venta específicos para veterinaria (100)
. Semillas, plantas, artículos y herramientas para jardines (100)

. Artículos personales y para regalos (50)
. Símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos (50)
. Aparatos y equipos de aparatos de telefonía y comunicación (100)
. Flores, plantas de interior y semillas en pequeña escala (50).
6. Servicios:
. Inmobiliaria (100)
. Agencia comercial, alquiler de videocasettes (50)
. Agencia de seguros, casa de cambio (50)
. Copias, reproducciones, fotocopias (excepto imprenta) (50)
. Estudio y laboratorio fotográfico (50)
. Garage (400)
. Peluquería y barbería (50)
. Gestoría (50)
. Salón de belleza (100)
. Receptoría ropa para lavado y/o planchado en otro lugar (50)
. Estudio profesional (50)
. Oficina consultora (50)
. Galería de arte (300)
. Peluquería y otros servicios para animales domésticos (50)
. Agencia de lotería nacional, provincial, prode y quiniela (50)
. Estafeta postal (50)
. Correo privado, recepción de correspondencia (50)
. Locutorio (50)
. Lavandería mecánica autoservicio para el uso directo por el cliente de máquinas de lavado, secado y planchado (100).
7. Espectáculos y diversiones públicas:
. Casas de fiestas privadas (300)
. Museo clase I, colecciones permanentes y temporarias (300)
. Museo clase II, condicionado por el inmueble (300)
. Salón de exposiciones (300)
. Sede de asociación vecinal (300)
. Casa de fiestas privadas infantiles (200).
8. Artículos para el hogar:
. Artículos de bazar y menaje (100).
9. Cultura, culto y esparcimiento:
. Feria infantil
. Templo
. Gimnasio (400).
10. Vivienda anexa a local:
. Se permitirá la incorporación en el área del centro comercial de vivienda anexa a local.

5.4.6.38 Distrito U37 – Barrio Comandante Tomás Espora

1) 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.

2) Normas:
a) Ley Nº 2.869, B.O. N° 3.054, Publ. 11/11/2008
Artículo 3° – El P.E. dictará las normas urbanísticas especiales para el Distrito U37 "Barrio Comandante Tomás Espora" a fin de preservar las características residenciales particulares del

barrio municipal cuyo nombre original era Riachuelo.

Artículo 4° – Apruébase el Plano N° 5.4.6.38 Distrito U37 "Barrio Comandante Tomás Espora" que obra como Anexo I y que forma parte de la presente Ley.

5.4.6.39 Distrito U38 – **Barrio Parque Donado–Holmberg**

1) Delimitación: El Distrito se halla comprendido según Plano de Zonificación y Plano Nº 5.4.6.39, 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) Carácter: Distrito 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) Zonificación: El Distrito se divide en las siguientes zonas:

3.1) **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) **Zona Equipamiento**

3.3) **Zona Urbanización Parque**: Espacio Verde de Uso Público.

4) Zona Residencial– Vivienda Multifamiliar

4.1) Delimitación: según Plano Nº 5.4.6.39.

4.2) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización del uso residencial.

4.3) Usos permitidos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 5.2.1a) para el Distrito R2b.

Usos requeridos: Módulos de guarda y estacionamiento de vehículos de acuerdo al Cuadro de Usos Nº 5.2.1a) y sus referencias.

No será de aplicación el Parágrafo 5.1.4.1 "Usos en parcelas frentistas a deslinde de distritos."

4.4) Estructura parcelaria: según Planos Nº 5.4.6.39a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m y n.

4.5) Morfología edilicia: Sólo se admiten edificios entre medianeras.

4.5.1) H máxima: 12m sobre la L.O. a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro y un piso retirado 3m de la L.O., con un plano límite Horizontal situado a 15m. Por encima de dicho plano límite solo se admitirán las construcciones permitidas en el Art. 4.2.5 "Construcciones permitidas por sobre los planos límite".

Será de aplicación el Parágrafo 4.2.7.4 no pudiéndose trasladar su plano límite.

4.5.2) 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 8m 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 Sección 4).

La línea de edificación para cada manzana será la determinada en los Planos Nº 5.4.6.39a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m y n.

5) Zona Equipamiento

5.1) Delimitación: según Planos Nº 5.4.6.39d y e.

5.2) Carácter urbanístico: Área de equipamiento.

5.3) Estructura parcelaria: La existente.

5.4) Morfología edilicia: Sólo se admiten edificios entre medianeras.

5.5) Plano límite: 15m. Por encima de dicho plano límite, sólo se admitirán las construcciones permitidas en el Art. 4.2.5.

6) Zona Urbanización Parque–UP

6.1) Delimitación: según Planos Nº 5.4.6.39a, b, c, e, f, g, h, i, j, k, l, m y n.

6.2) Carácter urbanístico: Espacios verdes destinados a esparcimiento público libre y gratuito de 10m mínimo de lado. Las distintas áreas componentes conformarán una unidad paisajística, con mobiliario urbano y forestación. No se admitirán rejas, ni publicidad.

6.3) Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión.

7) Normas:

a) Ley N° 3.396, B.O. N° 3.356, Publ. 05/02/2010

Artículo 12 – A partir de la línea oficial se deberá conformar un acera de 2m, una calzada de 6m, una superficie libre de 10m mínimo de lado, obligatoria afectada al uso público, debiéndose parquizar la misma y una acera de 2m. El ingreso a la calzada se realizará únicamente por las calles laterales, será para el ingreso a las cocheras de las parcelas frentistas y para vehículos de emergencia.

Artículo 33 – El P.E. deberá elaborar un plan vial integral para la zona en un plazo máximo de noventa (90) días corridos a contar desde la fecha de publicación de la presente.

b) Decreto N° 359/2010, B.O. N° 3.419, Publ. 12/05/2010

Artículo 1°– Apruébase la reglamentación de la Ley N° 3.396 que como Anexo I forma parte integrante del presente.

Artículo 2° – Establécese que el Ministerio de Desarrollo Urbano será la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 3.396 (contiene más artículos).

Anexo I:

Artículo 32 – Encomiéndase a la Autoridad de Aplicación de la presente ley la elaboración del proyecto previsto en el Art. 9° de la Ley Nº 324 ("Rezonificación y Renovación Urbana").

Artículo 33 – Encomiéndase a la Autoridad de Aplicación de la norma la elaboración del plan vial integral previsto en el Art. 33 de la ley.

5.4.6.40 Distrito U39 - Parque Chas

1) 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) 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 5.4.6.40.

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

4) Disposiciones Particulares para el Espacio Público

4.1 En la totalidad del espacio público que circunda a los edificios frentistas a la Av. Triunvirato y la Av. de los Incas, el Organismo de Aplicación sólo 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 se inscribirán en 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: Se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente.

Los letreros, cuyo color deberá ponerse a consideración del Organismo de Aplicación, podrán

ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de 5cm de espesor con luz de neón incorporada escondida; con letras pintadas o aplicadas; o de chapa 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 sólo 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 distrito.

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

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

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

Todo proyecto de forestación en el espacio público deberá contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

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

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

La señalización 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 de Aplicación.

h) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

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

i) Plazos: Los permisos otorgados para los anuncios en la vía pública, toldos y marquesinas en inmuebles del Distrito caducarán de pleno derecho a los dos años de la puesta en vigencia de la presente normativa. (Ley N° 4.068)

4.2 Para el resto del distrito regirán las siguientes disposiciones:

4.2.1 Serán de aplicación los incisos a), e), f), g), h) e i) contenidos en el punto 4.1 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 sólo 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 de Aplicación.

4.3 Normas de Tejido

a) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten a 4.2.1.2 Normas generales de composición de fachadas 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 la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 1

r = h´/d´ = 1,5

Retiro de frente: 3m

Plano límite será de 9m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

d) F.O.S.: el que resulte de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos Nº 5.2.1

4.3.2 Normas particulares para la Av. Triunvirato y la Av. de los Incas

H Máxima: 15,50m

Dicha altura será coincidente con el plano límite y podrá materializarse hasta 3m 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 generales del Art. 4.4.2. Se deberá retirar del muro divisorio 3m como mínimo.

4.3.3 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) Usos: Son los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 5.2.1a) para el Distrito R1bI, no permitiéndose el uso "Alimentación en general".

En las Avenidas Triunvirato y de los Incas, los usos permitidos son los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 5.2.1a) para el Distrito C3 y los Agrupamientos del Cuadro de Usos Nº 5.2.1b) para el Distrito C3 que se consignan a continuación con las siguientes referencias:

ClaNAE	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 Nº 5.2.1b) "Industria" correspondientes al Distrito C3. En ningún caso el F.O.S. podrá superar lo establecido en las normas de tejido de las respectivas zonas.
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 Nº 5.2.1b) "Industria" correspondientes al Distrito C3, sólo hasta 200m^2. En ningún caso el F.O.S. podrá superar lo establecido en las normas de tejido de las respectivas zonas.
24	FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS Y PRODUCTOS QUIMÍCOS	Se permiten todas las actividades consignadas en esta División con las restricciones y referencias propias del Cuadro de Usos Nº 5.2.1b) "Industria" correspondientes al Distrito C3, sólo hasta 100m^2. En ningún caso el F.O.S. podrá superar lo establecido en las normas de tejido de las

		respectivas zonas.
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 Nº 5.2.1b) "Industria" correspondientes al Distrito C3, sólo hasta 150m². En ningún caso el F.O.S. podrá superar lo establecido en las normas de tejido de las respectivas zonas.

5.4.6.41 Distrito U40 – Barrio INTA

1) 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) Delimitación: El Distrito queda delimitado según Plano de Zonificación y Plano Nº 5.4.6.40.

3) Subdivisión

3.1 Parcelamiento: Se deberá regularizar la situación existente conformando una estructura parcelaria conforme lo siguiente:

3.1a) Se permiten edificios de vivienda colectiva e individual.

3.1b) Lotes mínimos de 72m² con frente igual o mayor a 6m. Se admite una tolerancia del 10%.

3.1c) En el caso de parcelas mayores de 500m², el lado mínimo de la parcela sobre la L.O. será de 12m, permitiéndose un frente mínimo de 9m, siempre que se deje un retiro obligatorio de 4m. medido desde la L.O.

3.1d) En caso de parcelas menores de 100m² no será de aplicación lo dispuesto en el Art. 3.2.4 "División y dimensiones mínimas de las parcelas" de las normas generales de la Sección 3.

3.1e) En parcelas menores de 100m² se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta 9m de altura a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

3.1f) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Parágrafo 4.1.1.1 "Normas de tejido" de la Sección 4, en lo referente a patios auxiliares o L.F.I.

3.2 Circulaciones

Ancho mínimo de calles: 10.50m

Ancho mínimo de sendas: 4m

Se admite una tolerancia de 10%

4) Tipologia edilicia: Se admiten todo tipo de topologías

5) Disposiciones particulares

FOS: 65%

H máxima = 12m

Será de aplicación solo para el caso de obra nueva o ampliación

En el caso de parcelas iguales o mayores a 300m²solo podrán construirse viviendas colectivas.

6) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 5.2.1 para el Distrito R2b III.

No será de aplicación el Parágrafo 5.1.4.1 "Usos en Parcelas frentistas a deslinde de distritos".

7) Normas especiales

7.1 Autorízase a la Dirección General de Interpretación Urbanística o al Organismo que en el futuro lo remplace 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 por parte de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

7.2 Autorizase a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro o al Organismo que en el futuro lo reemplace 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 (Ley Nº 13.512) sin exigir Plano de Obra registrado ante Dirección General de Obras y Catastro, 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.

8) Normas

a) Ley Nº 4.232, B.O. Nº 3.972, Publ. 13/08/2012

Artículo 4° - Aféctase al dominio público y ratifícase la apertura y cesión de vías públicas de la Fracción V - Manzana 4B - Sección: 80 - Circunscripción: 1, en un todo de acuerdo al Plano M-203-99, que como Anexo II forma parte de la presente, con la excepción según lo indicado en el Art. 9° de la Presente.

Artículo 5° - Ratifícase el amanzanamiento de la Fracción V -Manzana 4B-Sección: 80 - Circunscripción: 1; en un todo de acuerdo al Plano M-203-99., con la excepción según lo indicado en el Art. 9° de la presente.

Artículo 6° - Ratifícanse las modificaciones de la Manzana 4I -Sección: 80 - Circunscripción: 1; según plano M158-2011 que como Anexo II forman parte de la Presente.

Artículo 7° - Ratifícanse las denominaciones de las calles impuestas por Ley 3.375, B.O. N° 3.357 de fecha 08/02/10.

Artículo 8° - Encomiéndase al Poder Ejecutivo registrar en la Dirección General de Registro de Obras y Catastro o al organismo que en el futuro la reemplace, los planos de mensura y subdivisión de las manzanas 4D-4E-4F-4G, 4H, 4I, 4J, 4K, 4L y Parcelas 1, 2 y 3 de la Manzana 4C de la Sección 80 conforme lo dictaminado en la presente Ley.

Artículo 9° - Desaféctase del dominio público la Manzana 4H -Sección: 80 - Circunscripción: 1 del polígono correspondiente al Distrito de Urbanización Determinado U - BARRIO INTA N° (a designar), conforme las trazas graficadas en el Plano N° 5.4.6. (N° a designar) que como Anexo I, forma parte integrante de la presente Ley.

Artículo 10 - No serán de Aplicación las normas correspondientes al Distrito AE15 para las parcelas frentistas a la Av. Gral. Paz entre las vías del ex FFCC Gral. Belgrano y Av. Teniente Gral. Luis Dellepiane que forman parte del Polígono afectado al Distrito U - Barrio INTA (N° a designar).

5.4.7 DISTRITOS ARQUITECTURA ESPECIAL – AE

1) Carácter: Zonas que por el carácter histórico, tradicional o ambiental que ya poseen son objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas con el fin de preservar dicho carácter.

2) Delimitación: Según el Plano de Zonificación y los deslindes mencionados en cada distrito.

3) Tipología edilicia: Para las parcelas comprendidas en estos Distritos, regirán las disposiciones generales correspondientes a los distritos de zonificación a los que se haya superpuesto, con excepción de aquellos aspectos que específicamente en cada caso, se reglamentan. No serán aplicables las disposiciones generales citadas en primer término, si se oponen a las disposiciones particulares de cada Distrito de Arquitectura Especial.

4) Usos: En todos los casos serán permitidos los usos que correspondan a los distritos de zonificación a los que se haya superpuesto el Distrito de Arquitectura Especial.

5.4.7.1 Distrito AE1 – Terraza Agüero

Este Distrito queda delimitado según el Plano de Zonificación y el Plano N° 5.4.7.1.

La altura de la fachada a plomo de la L.O. es de 24,30m, lo que admite planta baja y un máximo de 7 pisos. Por encima de esta altura se puede construir un parapeto de 0,90m de alto.

En este Distrito, por encima del plano horizontal situado a nivel de la altura de fachada, se respetarán los siguientes perfiles:

1) Sobre la altura de fachada, el edificio tendrá un piso retirado (octavo), con un retiro de 2m de la L.O. y una altura de 3m sobre esta nueva altura puede haber un parapeto de 1m

2) Por encima del piso anterior habrá otro piso (noveno) retirado 2m respecto del plomo inferior y de una altura total de 3m que puede estar coronado de un parapeto de 1m de alto.

3) Las construcciones complementarias: Casilla de máquinas, tanque y llegada de escaleras no sobrepasarán un plano con pendiente 2:3, que arranque de la intersección del plano horizontal a nivel más 30,30m con el vertical del último piso retirado.

En este Distrito, los proyectistas deben armonizar la arquitectura de la fachada con la del edificio de la Parcela 11 de la Manzana 151, sin que ello signifique subordinarse a su estilo.

Sobre los frentes de Gelly y Obes y terraza Agüero, sólo se permiten salientes cerradas, cuyo avance máximo respecto a la L.O. es de 0,60m debiendo apartarse por lo menos 3m de los ejes divisorios de la parcela y del encuentro de las L.O. que concurren a las esquinas.

A las construcciones complementarias se asignará un cuidadoso tratamiento, alternando los bloques necesariamente macizos de las mismas, con estructuras transparentes, para obtener un conjunto cuya vista, como coronamiento, resulte agradable y armonice con el resto de los edificios.

Los proyectos serán sometidos a estudio y aprobación del Consejo.

En este Distrito queda prohibida la construcción de edificios de perímetro libre.

5.4.7.2 Distrito AE2 – Av. Cabildo entre Juramento y Echeverría

Este Distrito queda limitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.7.2. La altura de fachada a plomo sobre la L.O. de la calle Echeverría, la Av. Cabildo y la Av. Juramento, será de 12,80m. Esta altura se aplicará sobre la acera aporticada de Vuelta de Obligado. El "cero" de las mediciones, para las manzanas, está ubicado en la calle Policarpo Mom. *(Ver Plano N° 5.4.7.2)*

Encima de la altura de 12,80m puede haber baranda metálica.

En este Distrito se puede rebasar el plano horizontal a nivel de altura de fachada, a una distancia de 6m del plomo de ésta, sólo con construcciones auxiliares, a saber: Conductos de ventilación, chimeneas, tanques y salida de escaleras. Estas construcciones requerirán aprobación especial de la Dirección.

5.4.7.3 Distrito AE3 – Av. Pte. Roque Sáenz Peña y Pte. Julio A. Roca

Este Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en los Planos Nros. 5.4.7.3. a) y b).
Las alturas reguladas y los lineamientos de fachada son obligatorios.

a) Altura regulada:
La altura regulada para la fachada principal es de 37m y se medirá a partir del "cero" señalado por la Dirección de Catastro para cada cuadra.
Las parcelas con frente a las calles transversales a este Distrito (Av. Pte. Roque Sáenz Peña y Av. Pte. Julio A. Roca) quedan incorporadas al régimen del mismo en la extensión que se indica en los Planos N° 5.4.7.3a) y b).
La edificación podrá rebasar el plano horizontal a nivel de la altura permitida para la fachada principal, sin exceder un Plano Límite distante 6m de ese plano horizontal y manteniéndose debajo de otro, inclinado 45°, apoyado en la intersección del vertical correspondiente a la L.O. con dicho horizontal.
Estas construcciones tendrán paramentos verticales que serán tratados arquitectónicamente y merecerán aprobación especial del Consejo
Del perfil descripto sólo podrán sobresalir cornisas, molduras, elementos arquitectónicos con las medidas establecidas en el Código de la Edificación y parapetos translúcidos hasta 1,20m de altura sobre el respectivo solado.
El plano límite sólo podrá ser rebasado, manteniéndose debajo del plano inclinado a 45°, por antenas y pararrayos; también podrán hacerlo conductos y chimeneas cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes. Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

b) Lineamientos de Fachada:
La fachada principal será proyectada acusando separadamente: El zócalo, la fachada propiamente dicha y el ático.
– El zócalo: Está limitado superiormente por un balcón corrido cuyo antepecho debe alcanzar la altura de 9m sobre el "cero".
Tanto el zócalo como este balcón y su antepecho, deberán revestirse de piedra natural de color uniforme para toda la cuadra. Su color y calidad deberán merecer la aprobación, en muestras presentadas a la Dirección.
El primer edificio que se levante en la cuadra, determinará el material a emplearse en el resto a edificar.
– La fachada propiamente dicha y el ático: pueden revestirse con piedra natural, revocados o enlucidos con mezcla de cemento blanco y polvo de mármol u otras piedras, o con productos elaborados para ese fin. Tanto la piedra natural como los revoques a emplearse, deberán contar con la aprobación del Consejo, prohibiéndose la pintura para muros.
– Salientes: El balcón, que en toda la longitud del frente debe construirse a la altura de 8m, tendrá una saliente de 1,50m
Debajo de este balcón y sus ménsulas, no pueden ejecutarse otras salientes, excepto marquesinas, cuyo diseño forme parte de la fachada y merezca la aprobación del Consejo.
La fachada propiamente dicha tendrá una faja o moldura, cuya arista superior se encontrará a 28,80m de alto. Una cornisa con un vuelo de 1,50m cuyo filo superior estará a 33m, limitará la fachada. Esta cornisa puede utilizarse como balcón siempre que su parapeto sea ejecutado en

metal, de modo que permita la vista a su través. El ático tendrá una cornisa de coronamiento o remate con vuelo de 0,50m

– Cuerpo saliente sobre la L.O.E.: Solamente sobre la L.O.E., y, a partir de la altura de 8m sin rebasar las L.O. concurrentes se permite ejecutar un cuerpo saliente cerrado, que puede alcanzar hasta 1,50m máximo.

El balcón podrá ejecutarse en forma corrida, por fuera del cuerpo cerrado.

c) En este distrito queda prohibido construir edificios de perímetro libre.

5.4.7.4 Distrito AE4 – Circuito de interés turístico La Boca [1]

1) Delimitación: Según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.7.4.

Comprende:

a) La zona delimitada por las calles Rocha, Garibaldi, Gral. Gregorio Aráoz de Lamadrid y Palos, incluyendo las parcelas frentistas de ambas aceras, y la Av. Don Pedro de Mendoza.

b) Las fachadas frentistas al circuito de interés turístico que se desarrollará en coincidencia con el trazado del 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) Disposiciones Particulares:

Grado de conservación: El Consejo determinará el grado de conservación a exigir en cada caso. Sea cual fuere el grado de conservación determinado, se tenderá a mantener los rasgos característicos de la zona.

Integración Paisajística: Toda nueva edificación deberá armonizar plásticamente con los linderos e integrarse con las características arquitectónicas predominantes en la cuadra, sin que ello implique subordinación a un estilo determinado. Los proyectos deberán indicar claramente, en forma gráfica y escrita los materiales, textura, coloración y cualquier otro elemento significativo del mismo a efectos de demostrar el cumplimiento del requisito antedicho.

3) Tramitación: Todo propietario que desee efectuar demolición, obra nueva, ampliación, transformación, restauración, restitución, reconstrucción o pintura deberá, con carácter previo al inicio de los trabajos, presentar una solicitud de consulta a fin de que el Consejo determine la viabilidad de los trabajos a realizar y oriente al peticionante.

4) Normas especiales

a) Ordenanza N° 45.232, Art. 4°.

Artículo 4° – Las normas de base del Distrito AE4 "Circuito de interés Turístico de la Boca", serán las correspondientes al Distrito R2bIII del Código de Planeamiento Urbano, salvo el sector denominado Barranca Pena ubicado entre la Av. Don Pedro de Mendoza, vías del FFCC Gral. Roca y la arteria Daniel Cerri, cuyo distrito de base será UF.

5.4.7.6 Distrito AE6 – Plaza Congreso

Este Distrito queda delimitado según el Plano de Zonificación y el Plano N° 5.4.7.6.

La altura fija para la fachada principal se medirá a partir de un plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cuadra, regida por el Distrito que corresponde a las parcelas, salvo indicación diferente en el plano.

[1] Ver Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524 y su Anexo, y modificatorias.

Por encima de la altura de fachada deberá construirse un cuerpo o muro retirado 4m del plano de la L.O. hasta alcanzar el plano límite determinado según Plano N° 5.4.7.6.

Del perfil descripto sólo podrán sobresalir cornisas, molduras y elementos arquitectónicos con las medidas establecidas en el Código de la Edificación y con paramentos translúcidos hasta 1m de altura sobre el respectivo solado.

El Plano Límite podrá ser rebasado por antenas y pararrayos, también podrán hacerlo conductos de ventilación y chimeneas cuando sean exigidos por los entes reguladores competentes.

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 Límite indicados en el Plano N° 5.4.7.6.

En los predios de esquina expresamente marcados en el Plano N° 5.4.7.6. obligatoriamente no habrá L.O. de esquina.

Toda obra a llevarse a cabo en el área determinada por las siguientes arterias: Av. Rivadavia, Combate de los Pozos, Hipólito Yrigoyen y Pasco, no podrá sobrepasar con ningún elemento un plano límite horizontal situado a más de 24m por encima de la cota de la parcela.

5.4.7.8 Distrito – AE8 Plaza de Mayo

1) Este Distrito queda delimitado según el Plano de Zonificación y el Plano N° 5.4.7.8.

En el Distrito las alturas reguladas para la fachada principal son las que se indican en el Plano N° 5.4.7.8 y se medirán a partir de un "cero" señalado por la Dirección de Catastro para cada cuadra, el cual corresponderá al "nivel del cordón" más elevado.

Las parcelas con frentes a las calles transversales próximas al distrito, quedan incorporadas al régimen de los respectivos distritos en la extensión que indica el Plano correspondiente.

Por encima de la altura de fachada deberá construirse un cuerpo o muro retirado 6m del plomo de la L.O. (exterior en caso de pórtico) y de una altura exterior fija de 4m que determina un Plano Límite.

Del perfil descripto sólo podrán sobresalir las cornisas, molduras y elementos arquitectónicos con las medidas establecidas en el Código de la Edificación y los parapetos translúcidos hasta 1,20m de alto sobre los respectivos solados.

El Plano Límite podrá ser rebasado por antenas y pararrayos, y por conductos de ventilación y chimeneas cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes. Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

En el Distrito quedan prohibidos los edificios de perímetro libre.

2) Normas

Ver Parágrafo 5.5.2.13 Plancheta de Zonificación 13, Ordenanza 36.514, Art. 1°

5.4.7.9 Distrito – AE9 Plaza Lavalle

Este Distrito queda delimitado según el Plano de Zonificación y el Plano N° 5.4.7.9.

En el Distrito las alturas reguladas para la fachada principal son las que se indican en el Plano N° 5.4.7.9 y se medirán a partir de un "cero" señalado por la Dirección de Catastro para cada cuadra, el cual corresponderá al nivel de cordón más elevado.

Las parcelas con frente a las calles transversales próximas al Distrito, quedan incorporadas al régimen de los respectivos distritos en la extensión que indica el Plano correspondiente.

Por encima de la altura de la fachada deberá construirse un cuerpo o muro retirado 4m del

plomo de la L.O. y de una altura exterior fija de 3m que determina un Plano Límite. *(Ver Plano N° 5.4.7.9)*

Del perfil descripto sólo podrán sobresalir las cornisas, molduras y elementos arquitectónicos con las medidas establecidas en el Código de la Edificación y los parapetos translúcidos hasta 1,20m de alto sobre el respectivo solado.

El Plano Límite podrá ser rebasado por antenas y pararrayos, y por conductos de ventilación y chimeneas, cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes. Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

En este Distrito quedan prohibidos los edificios de perímetro libre.

5.4.7.12 Distrito AE12 – Entorno Plaza Libertador Gral. San Martín

1) Este Distrito queda delimitado según el Plano de Zonificación y el Plano N° 5.4.7.12.

En este Distrito las alturas reguladas para la fachada principal son las que se indican en el plano respectivo, y se medirán a partir de un "cero" señalado por la Dirección de Catastro para cada cuadra, el cual corresponderá al nivel de cordón más elevado (Plano N° 5.4.7.12).

Las parcelas con frente a las calles transversales próximas al Distrito, quedan incorporadas al régimen de los respectivos distritos en la extensión que indica el plano correspondiente.

En el distrito se respetarán los siguientes perfiles:

a) En las parcelas ubicadas en la Manzana 47, la edificación rebasará la altura de fachada hasta 3m de alto y a 2m detrás del plomo de la L.O. y sin exceder un Plano Límite distante 6m en este último borde y manteniéndose debajo de otro plano inclinado 3:2 respecto del horizontal.

Estas construcciones tendrán el mismo tratamiento arquitectónico que la fachada y merecerán aprobación especial de la Dirección.

El Plano Límite sólo podrá ser rebasado por antenas y pararrayos, y por conductos de ventilación y chimeneas cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes. Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

En este Distrito quedan prohibidos los edificios de perímetro libre.

2) Normas especiales

Ver 5.5.2.13 Plancheta de Zonificación 13, Ordenanza 36.514, Art. 1°

5.4.7.13 Distrito AE13 – Aceras cubiertas con pórticos

Quedan sujetos a la formación de aceras cubiertas con pórticos, los edificios que se erijan con frente a las siguientes calles:

– Acera Oeste de Av. Paseo Colón
– Acera Oeste de Av. Leandro N. Alem
– Acera Sur de Av. del Libertador, de Maipú a Eduardo Schiaffino
– Acera Sur de Hipólito Yrigoyen, de Balcarce a Bolívar
– Acera Este de Av. Pueyrredón, de Av. Rivadavia a Bartolomé Mitre
– Acera Norte de Rivadavia, de Av. Leandro N. Alem a 25 de Mayo
– Acera Sur de Vuelta de Obligado, de Echeverría a Av. Juramento
– Acera Norte de Av. Independencia entre Salta y Lima
– Acera Oeste de la calle Dr. Enrique del Valle Iberlucea, de Aristóbulo del Valle a Brandsen

Compensación por ejecutar pórticos sobre aceras:

Donde sea obligatorio construir pórticos sobre aceras, el Gobierno compensará a los propietarios de las parcelas, autorizando la edificación por encima del pórtico y el apoyo del mismo

sobre la acera, con las limitaciones establecidas en este Código. Sobre el plano de la L.O. exterior sólo podrá sobresalir el cornisamiento y las salientes que específicamente sean obligatorias.

Tipos de pórtico. Lineamientos generales de las fachadas:

El Consejo proyectará el tipo de pórtico y lineamiento general de la arquitectura de las fachadas y el material del revestimiento que crea conveniente para cada cuadra. Para la preparación de los proyectos se tendrá en cuenta la armonía del conjunto, la dimensión de las parcelas y el uso de los edificios.

El cielorraso del pórtico, la cornisa del 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 0,60m. El Consejo, a sugerencia del interesado, puede modificar el lineamiento general proyectado, en razón de la medida de la parcela, por necesidades del programa de edificación o por cualquier otro motivo atendible. El Gobierno suministrará gratuitamente los datos que sobre el proyecto oficial de pórticos soliciten los interesados.

5.4.7.14 Distrito AE14 – Tramo Avenidas Paseo Colón, Leandro N. Alem y Del Libertador entre Av. Brasil y calle Eduardo Schiaffino

1) Delimitación: Este Distrito queda delimitado según el Plano de Zonificación y los Planos N° 5.4.7.14a), b), c), d), e) y f).

2) Alturas fijas: La edificación entre medianeras frentista al tramo de avenidas alcanzará la altura fija de 38m (treinta y ocho metros) medida a partir del punto más alto de cada cuadra sobre la Línea Oficial Interior (L.O.I.) de la acera cubierta con pórtico o de la Línea Oficial (L.O.) cuando no exista éste. La Dirección controlará la coincidencia de alturas con la edificación entre medianeras colindante, salvando las pequeñas diferencias de medición que pudieran surgir, de modo que se produzca la uniformidad de altura de fachadas que constituye el objetivo básico de estas normas.

3) Volumen edificable máximo: El volumen edificable cuya altura fija se establece en el punto 2 deberá quedar contenido dentro de los espacios marcados en planta en el Plano N° 5.4.7.14. En el resto de la manzana se aplicará la totalidad de los parámetros fijados por el distrito de zonificación vigente. En las parcelas sólo se computará el F.O.T. sobre la superficie remanente de la parcela.

4) Aporticamiento: La formación de acera cubierta con pórtico obedecerá a las normas del Distrito AE13 que deberán cumplirse aun cuando se trate de edificación entre medianeras que desechara la autorización del Gobierno para edificar por encima del pórtico. El Consejo determinará en cada caso particular el tipo de pórtico (recova, galería, pérgola o similar) de modo que se mantenga la acera aporticada sin solución de continuidad en cada cuadra.

5) Muros divisorios y patios interiores visibles: Cuando se construyan nuevos edificios, se transformen, amplíen, reformen o reconstruyan los edificios existentes sobreelevando los muros divisorios compartidos con edificios catalogados, dichos muros y los patios internos que quedaren visibles deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas. En caso de convenios de mancomunidad entre linderos, podrán dichos muros ser tratados arquitectónicamente como fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a aprobación del Consejo los planos de elevación correspondientes, antes de realizar las obras pertinentes.

5.4.7.15 Distrito AE15 – Parcelas frentistas a la Av. Gral. Paz

Están sujetas a un retiro mínimo de 3m detrás de la L.O. las parcelas frentistas a las calzadas laterales de la Av. Gral. Paz entre las Avenidas Del Libertador y Rivadavia y entre la calle Ibarrola y la

Av. 27 de Febrero.

Para el cálculo de la relación entre la altura de la edificación y el eje de calle, éste se considerará distante 9,25m de la L.O.

5.4.7.16 Distrito AE16 [1]

1) Delimitación: Comprende las manzanas circundadas por los ejes de las calles Florida, Paraguay, Reconquista y Viamonte.

2) Carácter: Ambito de preservación de valores arquitectónicos, históricos y culturales así como costumbristas de rasgos definidos, destacándose los conjuntos de grandes tiendas y galerías, carácter éste que se mantiene a través de las distintas etapas de crecimiento de nuestra Ciudad y debe ser preservado.

3) Zonificación: El Distrito se subdivide en tres zonas conforme indica el Plano N° 5.4.7.16:
Zona 1: Delimitada por los ejes de las calles Florida, Paraguay, San Martín y Viamonte.
Zona 2: Delimitada por los ejes de las calles San Martín, Paraguay, Reconquista y Av. Córdoba.

4) Estructura parcelaria: El distrito mantendrá la estructura catastral existente, prohibiéndose en el mismo la subdivisión de parcelas y pudiéndose admitir englobamientos parcelarios siempre que no afecte ello al espíritu y objeto de estas normas.

5) Contralor del patrimonio edilicio: Estará a cargo de la Comisión Técnica Permanente para la preservación de Zonas Históricas (Decreto N° 1.521/1979, B.M. N° 16.002), de acuerdo con las siguientes previsiones:

5.1 Grado de conservación: La Comisión determinará previa inspección el grado de conservación exigido para cada uno de los edificios y espacios a proteger.

5.2 Tratamiento arquitectónico y constructivo integral: Determinado por la Comisión el grado de conservación exigido se tenderá a conservar fachadas, patios, espacios y recintos con auténtico carácter, manteniendo los materiales de origen según su estado y contemplando, en caso de deterioro, la posibilidad de su reemplazo por otros de iguales o similares características. La restitución y conservación de fachadas exteriores y/o interiores, deberá ser realizada en forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente. Cualquier proyecto con fines de transformación, reforma o reconstrucción, deberá conservar, y si es preciso restituir o restaurar todas las fachadas existentes visibles desde las vías públicas y centros de manzanas, liberándolas –si es el caso– de todo aditamento (marquesinas, carteleras, signos y cualquier otro elemento que oculte o desfigure parte de las fachadas originales), pudiéndose admitir únicamente cuando tales aditamentos, existentes o nuevos a construir, se integren en el diseño de las referidas fachadas y coronamiento de edificios, para lo cual deberá presentarse ante la Comisión Técnica planos generales a escala 1:50 y detalles a escala 1:20, a fin de obtener su aprobación, previo el trámite del permiso de construcción.

5.3 Englobamiento parcelario: El englobamiento de parcelas previsto en el ítem 4 requerirá en cada caso el estudio previo de la Comisión.

6) Normas Urbanísticas para obra nueva:

6.1 Morfología edilicia: Se preservará el actual paisaje edilicio, caracterizado por edificaciones de orden continuo, permitiéndose únicamente nuevas construcciones con fachadas y sobre la Línea Municipal de medianera a medianera y con altura limitada.

6.2 Disposiciones particulares para cada zona

[1] Ver Ordenanza N° 36.476, B.M. N° 16.483.

6.2.1 **Zona 1**

Sólo se admiten edificios entre medianeras;

H máxima: 16m medidos a partir del punto más alto de la manzana y coincidente con la Línea Oficial.

Por sobre la altura máxima determinada rige lo establecido en el Art. N° 4.2.5 de este Código.

Área edificable: hasta 10m de altura: ocupación total de la parcela.

A partir de esa altura y hasta los 16 m, la L.F.I. se fijará a una distancia igual a 25m de la L.O.

6.2.2 **Zona 2**

a) Sólo se admiten edificios entre medianeras;

b) La altura de fachada queda determinada por las alturas de los edificios linderos, en caso de que éstas fueran diferentes se podrá optar por cualquiera de ellas siempre que la altura máxima sea de 16m medidos a partir del punto más alto de la manzana y coincidente con la L.O., y en caso de quedar paredes medianeras a la vista deberán tratarse según el Art. 5.5.3.12 del Código de la Edificación.

Sobre la Av. Córdoba se adoptará igual criterio, siendo la altura máxima de 25m

c) Área edificable: puede ocuparse la totalidad de la parcela, al no haber L.F.I. ni L.I.B., siéndoles aplicables todas las restantes disposiciones sobre tejido urbano de la Sección 4 de este Código.

7) Características de los toldos: Ídem a APH1.

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

9) Plazos: Ídem a APH1.

10) Documentación de trámite: Ídem a APH1.

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

12) Contralor del Órgano de Aplicación: Ídem a APH1.

13) Usos: Son de aplicación las normas correspondientes al Distrito C1.

14) Espacio para garage: Son de aplicación todas las normas del Capítulo 5.3 de este Código.

5.4.7.17 Distrito AE17 – Pasajes de Palermo Viejo, Villa Alvear

1) Delimitación:

a) Parcelas frentistas al Pasaje Russell entre Thames y Gurruchaga;

b) Parcelas frentistas al Pasaje Santa Rosa entre Thames y Gurruchaga;

c) Parcelas frentistas al Pasaje Soria entre Gurruchaga y línea de deslinde con las parcelas 7 y 8 de la Manzana 35 A/B de la Sección 19, Circunscripción 18;

d) Parcelas frentistas al Pasaje Coronel Cabrer entre Gurruchaga y Serrano;

Según Plano de Zonificación

2) Carácter: Los pasajes constituyen un ámbito de alta significación ambiental, ya que conforman una trama atípica dentro de la cuadrícula de la ciudad. Su carácter es predominantemente residencial de baja densidad.

3) Parcelamiento: No se admite el englobamiento parcelario.

4) Tipologia edilicia: Sólo se admiten edificios entre medianeras. Se permiten retiros de frente.

En estos casos se materializará un plano que reconstruya la L.O., con una altura mínima de 2,20m.

Disposiciones particulares: Se cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 que resulten de aplicación para edificios entre medianeras, con los aspectos que se detallan a continuación:

a) Altura máxima sobre L.O. = 7m permitiéndose por sobre la H máxima la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 3m con un plano límite horizontal a 10,50m. Por encima del plano límite horizontal establecido sólo podrán sobresalir los tanques de agua, locales para máquina de ascensores, cajas de escaleras, chimeneas, instalaciones de aire y parapetos de azotea.

Todos los elementos sobresalientes mencionados anteriormente con excepción de los parapetos de azotea deberán agruparse dentro de un volumen de no más de 3m de altura tratado arquitectónicamente que deberá estar retirado como mínimo 6m de la L.O.

En las parcelas de esquina será de aplicación lo dispuesto por el Parágrafo 4.2.7.1, siendo la medida "b" de 8m.

b) Normas generales de composición de fachadas

Linealidad: La composición de las fachadas se hará respetando las líneas predominantes que conforman las fachadas de la cuadra.

Muros divisorios: Los muros divisorios y paramentos internos que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

Fachadas: Las intervenciones en las fachadas cuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales. Las salientes no podrán sobresalir más de 0,30m de la L.O.

Cubiertas: Las pendientes que pudieren causar las cubiertas de las viviendas, no podrán ser visualizadas desde la vía pública.

5) Disposiciones para el espacio público:

a) Aceras: Se mantendrán las dimensiones actuales. En caso de obra nueva, reposición o cambio de vereda se colocarán baldosas calcáreas tipo vainillas 0,20 x 0,20m color crema. Queda expresamente prohibida la colocación de baldosas de hormigón y de cualquier otro tipo de material.

b) Calzadas: En todos los casos en los que se lleven a cabo obras de reparación y/o repavimentación sólo se permite el adoquinado.

c) Iluminación: La iluminación del espacio público será de diseño contemporáneo o de estilo tratando de armonizar y revalorizar las características ambientales y patrimoniales del área.

Los artefactos deberán ser colocados adosados al plano de las fachadas de los edificios y/o suspendidos quedando expresamente prohibida la colocación de postes.

d) Señalización: Su diseño deberá contemplar las particularidades del sitio y se ubicará en las esquinas de cada pasaje en la intersección de la prolongación virtual de las L.O. del pasaje con la línea de cordón de la calle transversal.

e) Mobiliario: No se permite la colocación de mobiliario, entre ellos puestos de venta, cabinas telefónicas, postes, bancos, maceteros, etc., así como tampoco la instalación de elementos pertenecientes a empresas de servicios públicos.

f) Publicidad: No se permite.

g) Toldos: Se permite la colocación de toldos pero los mismos no podrán sobresalir más de 0,30m de la L.O.

h) Marquesinas: No se permite su colocación.

i) Forestación: No se permite en las aceras.

6) Usos: Serán permitidos los usos que correspondan al distrito de zonificación al que se halla superpuesto este Distrito AE, salvo los expresamente mencionados a continuación:

Alimentación en general: Restaurante, cantina, pizzería, grill, bar, café, whiskería, cervecería, lácteos y helados. Quedarán conformes los usos preexistentes.

5.4.7.18 Distrito AE18 – Conjunto Ravignani – Ancón

1) Delimitación: Comprende las parcelas frentistas a la calle Ravignani entre las 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° 5.4.7.18.

2) Carácter: Zona de significación ambiental que constituye una situación especial por su escala, debiéndose mantener las características que identifican este ámbito.

3) Integración paisajística: Toda obra nueva deberá armonizar con las edificaciones linderas, guardando relación proporcional de altura y volúmenes.
Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje, cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte en obras nuevas.

4) Altura de fachada: Altura máxima de fachada sobre L.O. = 11,60m permitiéndose por sobre dicha altura, la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 3m desde la L.O.

5) Plano límite horizontal: Plano límite horizontal a 14,60m, por encima de dicho plano límite sólo podrán sobresalir los tanques de agua, sala de máquinas de ascensores, caja de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de aire acondicionado y parapetos de azotea. Todos estos elementos salvo el último mencionado, deberán agruparse en un volumen de no más de 3m de altura tratado arquitectónicamente, que deberá estar retirado como mínimo 6m de la L.O.
De optarse por Planta Baja Libre no será de aplicación lo dispuesto en los Artículos 4.2.7 y 4.3.10.

6) En todos los casos, previo al registro de los planos de obra el proyecto deberá someterse al visado del Órgano de Aplicación que podrá requerir la opinión de los vecinos.

5.4.7.19 Distrito AE19 – Bordes de Distritos lindantes con el Distrito U3

1) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

2) Carácter: Considerando su calidad ambiental se tendrá en cuenta su integración morfológica con el entorno.

3) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras de perímetro libre y semi libre de altura limitada.
Disposiciones particulares
Morfología: La altura máxima de fachada sobre la L.O. o la L.E. no podrá superar en ningún caso los 14,40m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro. Podrá construirse un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O. o L.E. por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 14,40m y con un plano límite horizontal a 17,40m desde la cota de la parcela. En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados. En los casos en que la altura máxima de fachada permitida en el distrito de zonificación al que se haya superpuesto sea inferior a 14,40m se respetará lo estipulado para el distrito de base.

5.4.7.20 Distrito AE20 – Entorno Centro Judicial

1) Delimitación: Según Plano de Zonificación. Comprende: Parcelas frentistas a la calle Combate

de los Pozos de las Manzanas 100, 101 y 102, Sección 24, Circunscripción 2, comprendidas entre la Av. Garay y la calle 15 de Noviembre de 1889.

– Parcelas frentistas a la Av. Garay de las Manzanas 54, 46, 38 y 30 Sección 22, Circunscripción 8, comprendidas entre la calle Combate de los Pozos y la Av. Pichincha.

– Parcelas frentistas a la Av. Pichincha de las Manzanas 85, 86, 87 y 88, Sección 24, Circunscripción 2, comprendidas entre la Av. Garay y la calle 15 de Noviembre de 1889.

2) Altura Máxima: La edificación entre medianeras en las parcelas del distrito podrá alcanzar una H máxima de 24m medida a partir de la cota de parcela; por sobre dicha altura y retirada 2m de la L.O., la edificación podrá alcanzar una altura de 27m por sobre dicho plano y retirado 4m de la L.O., se admite la construcción de un volúmen superior que no supere los 31m de altura, destinado exclusivamente a albergar tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, salas de máquinas y vivienda del encargado.

Por sobre este plano sólo podrán sobresalir antenas pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

3) Superficie máxima edificable:

Se determinará en base a la ocupación del suelo permitida en el distrito y las alturas máximas indicadas precedentemente.

No será de aplicación el control F.O.T.

4) Tipología Edilicia: Se admiten únicamente edificios entre medianeras. Deberán materializarse las construcciones sobre Línea Oficial sin producir retiros hasta la altura de 24m.

5) Publicidad: En las fachadas de los edificios sólo se permitirán letreros frontales. Queda expresamente prohibido el emplazamiento de anuncios en forma saliente, estructuras publicitarias, cualquier elemento sobre los techos de los edificios, columnas de publicidad, y la publicidad sobre las medianeras.

5.4.7.21 Distrito AE21 – Pasaje Volta

1) Delimitación: Parcelas frentistas al Pasaje Volta.

2) Carácter: El pasaje constituye un ámbito de alta significación ambiental, siendo su carácter predominantemente residencial de baja densidad.

3) Parcelamiento: No se admite el englobamiento parcelario.

4) Tipología edilicia: Solo se admiten edificios entre medianeras. Se permiten retiros de frente.

Disposiciones particulares: Se cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 que resulten de aplicación para edificios entre medianeras, con los aspectos que se detallan a continuación:

a) Altura máxima sobre L.O. = 7m permitiéndose sobre la H máxima la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 3m con un plano horizontal a 10,50m. Por encima de dicho plano horizontal solo podrán sobresalir los tanques de agua, locales para máquina de ascensores, cajas de escalera, chimeneas, instalaciones de aire y parapetos de azotea.

Todos los elementos sobresalientes mencionados anteriormente con excepción de los parapetos de azotea deberán agruparse dentro de un volumen de no más de 4m de altura tratado arquitectónicamente que deberá estar retirado como mínimo 6m de la L.O.

En las parcelas de equina será de aplicación lo dispuesto por el Parágrafo 4.2.7.1, siendo la

medida “b” de 8m.

b) Normas generales de composición de fachadas

Linealidad: La composición de las fachadas se hará respetando las líneas predominantes que conforman las fachadas de la cuadra.

Muros divisorios: Los muros divisorios y paramentos internos que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

Fachadas: Las intervenciones en las fachadas cuidarán la armonía del conjunto en el uso de los colores y textura de los materiales. Las salientes no podrán sobresalir más de 0,30m de la L.O.

5) Disposiciones para el espacio público:

a) Aceras: Se mantendrán las dimensiones actuales.

b) Iluminación: La iluminación del espacio público será de diseño contemporáneo o de estilo tratando de armonizar y revalorizar las características ambientales y patrimoniales del área.

Los artefactos deberán ser adosados al plano de las fachadas de los edificios y/o suspendidos quedando expresamente prohibida la colocación de postes.

c) Señalización: Su diseño deberá contemplar las particularidades del sitio y se ubicará en las esquinas de cada pasaje en la intersección de la prolongación virtual de las L.O. del pasaje con la línea de cordón de la calle transversal.

d) Mobiliario: No se permite la colocación de mobiliario, entre ellos puestos de venta, cabinas telefónicas, postes, bancos, maceteros, etc., así como tampoco elementos pertenecientes a empresas de servicios públicos.

e) Publicidad: No se permite.

f) Toldos: Se permite la colocación de toldos pero los mismos no podrán sobresalir más de 0,30m de la L.O.

g) Marquesinas: No se permite su colocación.

6) Usos: Serán permitidos los usos que correspondan al distrito de zonificación al que se halla superpuesto este Distrito AE.

5.4.7.22 Distrito AE22 – Pasaje Bollini

1) Delimitación: Este distrito comprende las parcelas frentistas al Pasaje Bollini entre las calles French y José Andrés Pacheco de Melo.

2) Carácter: Conjunto urbano correspondiente a una calle cortada caracterizada por la particular relación entre su escaso ancho y la altura limitada de sus edificaciones, de interesante diversidad.

3) Parcelamiento: no se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

4) Normas de tejido: son las correspondientes al Distrito R2al con las siguientes especificaciones:

– Tipología edilicia: se admiten exclusivamente edificios entre medianeras.
– No será de aplicación el Parágrafo 4.2.7.4 del presente Código.
– No se permitirán retiros de frente ni laterales.

5) Normas generales de composición de fachadas:

Para la composición de fachadas las proporciones adoptadas y la relación de llenos y vacíos debe ser similar a la del entorno. Se deben utilizar materiales semejantes a los predominantes en los edificios de la cuadra.

No se permiten construcciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextual con lo existente.
Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.
No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaban la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

6) Disposiciones para el espacio público:
6.1 Aceras y calzadas
6.2 Marquesinas y toldos
Se prohíbe la instalación de marquesinas y toldos.
6.3 Publicidad: Sólo permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente.
Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de 5 cm de espesor con luz de neón incorporada escondida; de chapa con letras pintadas, aplicadas o caladas.
Los letreros frontales deberán inscribirse en el ancho de los vanos y no sobresalir del plano que los contiene, sin obstruir aberturas existentes y/o deteriorar molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada.
Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y de estructuras publicitarias.
No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este distrito ni en el espacio público del mismo.
6.4 Forestación: Se prohíbe la forestación en la totalidad del espacio público del distrito.
6.5 Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública deberá contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.
6.6 Empresas de Servicios Públicos y Privados: Sólo se admitirá la colocación de cableados subterráneos. Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios, así como la colocación de estructuras de soporte y monopostes.
Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructuras de soportes y monopostes. Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los tres metros de la altura máxima de los edificios.
Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos. Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.
La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.
Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través de los organismos correspondientes, dentro de un plazo máximo de dos años.
6.7 Actividades en la vía pública e instalaciones provisorias.
En el área de la Estación el Organismo de Aplicación considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de las calzadas.
No se permite la colocación de mesas y sillas en las aceras ni de otros elementos destinados a usos comerciales.

5.4.7.23 Distrito AE23 – Pasaje Convención

1) Delimitación: Parcelas frentistas al Pasaje Convención.

2) Carácter: El pasaje constituye un ámbito de alta significación ambiental, siendo su carácter predominantemente residencial de baja densidad.

3) Parcelamiento: Se admite el englobamiento parcelario.

4) Tipología edilicia: Sólo se admiten edificios entre medianeras.

Disposiciones particulares: Se cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 que resulten de aplicación para edificios entre medianeras, con los aspectos que se detallan a continuación:

a) Altura máxima sobre L.O. = 9m permitiéndose sobre la H máxima la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 3m con un plano horizontal a 12m. 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 Parágrafo 4.2.7.1, siendo la medida "b" de 8m.

b) Normas generales de composición de fachadas

Linealidad: La composición de las fachadas se hará respetando las líneas predominantes que conforman las fachadas de la cuadra.

Muros divisorios: Los muros divisorios y paramentos internos que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

Fachadas: Las intervenciones en las fachadas cuidarán la armonía del conjunto en el uso de los colores y textura de los materiales. Las salientes no podrán sobresalir más de 0,30m de la L.O.

5) Disposiciones para el espacio público:

a) Aceras: Se mantendrán las dimensiones actuales.

b) Iluminación: La iluminación del espacio público será de diseño contemporáneo o de estilo tratando de armonizar y revalorizar las características ambientales y patrimoniales del área. Los artefactos deberán ser adosados al plano de las fachadas de los edificios y/o suspendidos quedando expresamente prohibida la colocación de postes.

c) 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 0,30m de la L.O.

f) Marquesinas: No se permite su colocación.

6) Usos: Serán permitidos los usos admitidos en el Distrito de Zonificación R1bI, según Cuadro de Usos Nº 5.2.1a).

5.4.7.24 Distrito AE24 - Gorostiaga entre Zapata y Av. Cabildo

1) Delimitación: Según Plano Nº 5.4.7.24

(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) 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) Integración paisajística: Toda obra nueva deberá armonizar con las edificaciones linderas.

4) Parcelamiento: no se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

5) Normas de tejido: Será de aplicación lo expresado en el Art. 4.2.3 Línea de Frente Interno: "En todos los casos se garantiza una banda edificable mínima de 16m."

Asimismo deberá cumplir con las normas de habitabilidad establecidas en el Código de Edificación.

- Tipología edilicia: se admiten exclusivamente edificios entre medianeras.
- No será de aplicación el Parágrafo 4.2.7.4 del presente Código.
- No se permitirán retiros de frente ni laterales.

6) Altura de fachada: La altura máxima sobre L.O. no deberá superar 9m, pudiéndose ajustar esta 1m 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 sólo 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 punto b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no mas de 3m de altura máxima, tratado arquitectónicamente y no visible desde la vía pública.

7) 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 menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

8) Disposiciones para el espacio público:

8.1 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 Marquesinas y toldos

Se prohíbe la instalación de marquesinas y toldos.

8.3 Publicidad

No se admite la colocación de publicidad en los edificios ni en el espacio público.

8.4 Empresas de Servicios Públicos y Privados

Sólo se admitirá la colocación de cableados subterráneos. Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios, así como la colocación de estructuras de soporte y monopostes.

Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructuras de 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 Gobierno a través de los organismos correspondientes, dentro de un plazo

máximo de dos (2) años.

8.5 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) Normas

a) Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701, Publ. 08/07/2011

Artículo 4º - Incorpóranse los inmuebles catalogados por el Art. 3º al Catálogo previsto en el Capítulo 10.3. "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 5º - Las fichas de catalogación Nº 35-96-10, 35-82-22, 35-110A-12, 35-110A-11, 35-110A-10, 35-110A-9, 35-110A-8, 35-110A-7, 35-110A-6, 35-110B-34, 35-110B-33, 35-110B-32, 35-110B-31, 35-110B-30, 35-110B-29 y 35-110A-15, forman parte integrante de la presente Ley como Anexo II.

5.4.7.25 Distrito AE25 - Malasia

1) Delimitación: Parcelas frentistas de la Calle Malasia entre Maure y Gorostiaga.

2) 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) Parcelamiento: No se admite el englobamiento parcelario.

4) Tipología edilicia: Sólo se admiten edificios entre medianeras. No se permiten retiros de frente de la Línea Oficial.

Disposiciones particulares: Se cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 que resulten de aplicación para edificios entre medianeras, con los aspectos que se detallan a continuación:

a) Altura máxima sobre L.O. = 9m medida sobre la cota de la parcela. Se permite sobrepasar el plano de la altura máxima permitida hasta un plano límite a 12m de altura, siempre que dicha construcción esté retirada como mínimo 2m del plano de la fachada y por debajo de un plano inclinado a 60° con respecto al plano horizontal.

No serán de aplicación los Parágrafos 4.2.7.4 y 4.31.0.

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) 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) Usos: Serán permitidos los usos que correspondan al distrito de zonificación R1bII 6.

5.4.8 DISTRITO DE RENOVACIÓN URBANA – RU

1) Carácter: Corresponde a zonas en las que existe la necesidad de una reestructuración integral:

– Por obsolescencia de algunos de sus sectores o elementos

– Por afectación a obras trascendentes de interés público

– Por sus condiciones de deterioro en los aspectos físico–económico–social

La afectación a Distrito RU implica, por el término de dos años a contar desde la adopción de la medida, que no se podrá modificar el estado de los usos y construcciones, admitiéndose únicamente obras de mantenimiento y conservación.

Durante el plazo fijado se dictarán normas que permitan levantar la afectación del sector a Distrito RU.

En caso de no dictarse normas dentro de los dos años, a su término serán de aplicación aquellas que existían con anterioridad a la afectación, sin mediar resolución alguna de la autoridad de la Ciudad y al sólo vencimiento del plazo.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

5.4.9 DISTRITO URBANIZACIÓN FUTURA – UF

1) Carácter: Corresponde a terrenos de propiedad pública, aún no urbanizados, u ocupados por instalaciones y usos pasibles de remoción futura, así como a las tierras destinadas al uso ferroviario, zona de vías, playas de maniobra, estaciones y terrenos aledaños a esos usos.

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

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Disposiciones particulares: En estos distritos podrán mantenerse el uso o estado actual de cada uno de ellos y sólo se permiten obras de mantenimiento y explotación mientras tal uso o estado no se extienda, cambie o modifique, y siempre que los mismos sean compatibles con las zonificaciones adyacentes.

La situación existente, sólo podrá ser modificada en los siguientes casos:

a) En los edificios de las estaciones ferroviarias destinadas al transporte de pasajeros, se admitirá localizar los usos de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 6.4.1 de la Sección 6 del presente Código.

b) En los bajo viaductos ferroviarios, se admitirá localizar los usos de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 6.4.2 de la Sección 6 del presente Código.

c) En los predios propiedad del Ferrocarril, no incluidos en los puntos a) y b) y no afectados

directamente a la explotación, sólo se podrán efectuar obras de conservación y refacción siempre que no se modifique la parte estructural, los muros de cerramiento, y no se amplíe superficie. Sólo cuando la construcción existente lo permita, se admitirán localizar los usos permitidos en el Distrito C3 del Cuadro de Usos N° 5.2.1a), siempre que los mismos resulten compatibles con los distritos adyacentes.

d) En los predios propiedad del Ferrocarril, no incluidos en los puntos a) y b) y afectados directamente a la explotación, será de aplicación lo dispuesto en el primer Parágrafo del inciso 3) Disposiciones Particulares.

En los casos contemplados en los incisos a), b) y c) el Órgano de Aplicación del Código de Planeamiento Urbano, deberá intervenir, con carácter previo a cualquier tipo de obra y habilitación de los usos, poniendo especial énfasis en la preservación de las áreas de uso público. Las habilitaciones que en estos casos se concedan, tendrán carácter precario e intransferible, quedando limitadas al tiempo que dure la concesión ferroviaria respectiva.

En el caso contemplado en el inciso d) como así también para cualquier otro cambio el mismo deberá ser sometido a estudio, para la futura planificación o urbanización de estos Distritos, bajo normas especiales que requerirán aprobación legislativa.

4) Normas:

a) Decreto Municipal N° 7.591/1970, B.M. N° 13.950 Publ.18/12/1970

Artículo 1° – Los pedidos de fijación de normas de uso y ocupación del suelo correspondiente a inmuebles comprendidos en distritos "UF" deberán ser acompañados, sin excepción, del testimonio de la respectiva escritura de dominio o copia de la misma autenticada por escribano público nacional.

b) Ordenanza N° 24.802, B.M. N° 13.724 Publ. 19/01/1970

Artículo 2° – Destínase a vía pública una franja de ancho mínimo igual a 48m que comprende las actuales zonas de vías férreas que se desarrollan dentro de la Capital Federal, pertenecientes a las líneas: Gral. San Martín; Domingo Faustino Sarmiento de acuerdo con lo graficado en los siguientes planos de la Organización del Plan Regulador:

1°) Línea FFCC Gral. San Martín: Planos Nros. 854; 863; 864; 865; 866; 867; 868 y 869.

2°) Línea FFCC Domingo Faustino Sarmiento: Planos Nros. 814; 815; 816; 817 A; 1.044 A y 1.045.

(Con las sustituciones dispuestas por Art. 1° de la Ordenanza N° 37.201, B.M. N° 16.663).

Artículo 3° – Establécese que en los tramos en los cuales se encuentra flanqueada por calles la zona de vías del FCCC Gral. Urquiza, se mantienen las líneas municipales actuales.
En los tramos restantes de dicha vía férrea, destínase a vía pública la franja graficada en el Plano N° 1.043 de la Organización de Plan Regulador.

Artículo 4° – La función y característica de las vías públicas resultantes de la aplicación de la presente Ordenanza serán fijadas en oportunidad de su materialización por la Dirección General del Plan Regulador y la Dirección General de Tránsito y Obras Viales, de acuerdo con las necesidades del planeamiento.

Artículo 5° – Incorpórase al Distrito UF del Capítulo 3.6. "De los distritos según urbanizaciones a determinar y reservas para espacios verdes y parques" del Código de la Edificación [1], a todas las tierras actualmente destinadas a uso ferroviario y zonas de vías, playas de maniobras, estaciones y terrenos aledaños a esos usos.

Artículo 6° – En los predios de propiedad particular que resulten afectados por el trazado de las vías públicas establecidas por los Artículos 2° y 3°, sólo se permitirá construir si se cumplen las condiciones previstas en el Art. 4.1.1.5 del Código de la Edificación [2].

Artículo 7° – La Dirección General de Fiscalización Obras de Terceros procederá a fijar las líneas de edificación en los terrenos de propiedad de la Nación, o de la Municipalidad, atravesados por las vías férreas en los tramos que no figuren en los planos citados en la presente Ordenanza, con el

[1] Reemplazar por Ordenanza N° 33.504, B.M. N° 15.518.

[2] Ver Art. 4.11.2.4 del Código de la Edificación.

mismo criterio seguido en los Artículos 2° y 3°.

c) Ordenanza N° 35.858 B.M. N° 16.310 Publ. 04/7/1980

Artículo 1° – Derógase la afectación dispuesta por el Art. 2° de la Ordenanza N° 24.802 (B.M. N° 13.724) en el tramo correspondiente al FFCC Domingo Faustino Sarmiento entre la calle Moliere y la Av. Gral. Paz, sin perjuicio de la subsistencia de la afectación a Distrito RUA de los inmuebles ubicados en las Manzanas 53b y 45b de la Sección 95, de la Circunscripción 1.

5.4.10 DISTRITOS URBANIZACIÓN PARQUE – UP

1) Carácter: Corresponden a zonas destinadas a espacios verdes o parquizados de uso público.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Disposiciones Particulares: En estos distritos el Gobierno de la Ciudad podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.

5.4.11 DISTRITO ÁREA RESERVA ECOLÓGICA – ARE

1) Carácter: Corresponden a zonas que dan lugar a la conformación de ambientes naturales donde las distintas especies de flora y fauna autóctonas puedan mantenerse a perpetuidad o aumentar su diversidad.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Disposiciones Particulares: El P.E. a través del Consejo de Gestión creado por Ordenanza N° 45.676 (B.M. N° 19.239, AD 540.6) o de la autoridad competente, podrá autorizar o disponer la realización de trabajos de infraestructura y equipamiento básico y/o de mantenimiento siempre que no alteren el carácter de la Reserva.

4) Usos

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 inc. a) y b).

5) Senderos Públicos: Sólo se admiten circulación peatonal y de bicicletas. Se admitirá la delimitación de senderos de uso permanente y de uso transitorio o alternativo.

6) Integración de Paisaje: El paisaje del distrito es derecho legítimo de los vecinos de la ciudad. Ninguna edificación podrá contrariar la armonía del paisaje, cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte.

5.4.12 DISTRITOS ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA – APH

(Ver Acuerdo N° 265/COPUA/2003)

1) Carácter: Este distrito abarca ámbitos que por sus valores históricos, arquitectónicos, simbólicos y ambientales posee un alto significado patrimonial, siendo merecedores de un

tratamiento de protección de sus características diferenciales.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Parcelamiento: Se establecerá en particular en cada distrito.

4) Protección Especial

4.1 Protección edilicia

4.1.1 Niveles de protección: Se definen 3 niveles de protección edilicia:

4.1.1.1 Protección integral: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos, que los hace merecedores de una protección integral.

Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.

4.1.1.2 Protección estructural: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad.

Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen.

4.1.1.3 Protección cautelar: Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto.

Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

4.1.2 Grados de intervención: Para cada nivel de protección edilicia se admiten los grados de intervención señalados en el Cuadro N° 5.4.12, a saber:

4.1.2.1 Grado de intervención 1: Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo.

Características:

Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. En los casos donde falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, se realizará la consulta.

Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.

Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.

Reforma en los locales sanitarios, para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales.

No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entrepisos, entresuelos existentes ni la ocupación de patios interiores con construcciones.

Se admitirán trabajos de consolidación y mantenimiento.

Cualquier aporte de nuevo diseño deberá tener el visado previo del Consejo.

4.1.2.2 Grado de intervención 2: Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológico – formales y estructurales de los mismos.

Características:

Se permiten todas las obras enunciadas en grado 1.

Ampliación de superficie por medio de entresuelos retirados de los muros y fachadas para

permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio.

Consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores de los edificios; de sus revoques, revestimientos, ornamentos, pinturas, carpinterías y balcones, etc.

El tratamiento de fachadas deberá ser realizado de forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente o en su defecto los elementos que se incorporen no alteraran la composición de sus partes ni su esquema original; se integrarán armónicamente con el conjunto siendo deseable que se distingan sus partes originales.

Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma y su alineación con los vanos de otros niveles. Esta propuesta será motivo de estudio y decisión por parte del Consejo.

El tratamiento de las plantas bajas intervenidas será acorde al de las plantas altas, a los efectos de la lectura integral de los edificios.

En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas unificadas y posteriormente fueran subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio y la lectura integral del mismo.

Los paramentos o partes de ellos que se visualicen desde la vía pública serán objeto de tratamiento arquitectónico con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto.

En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores ya existentes que acusen al exterior o de la colocación nueva de éstos en fachadas existentes o muros visibles desde la vía pública serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.

La colocación y/o reubicación de cajas de conexiones, de medidores u otras instalaciones de las empresas de servicios públicos debe contar con la aprobación del Consejo quien gestionará ante las mismas la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones.

Los tanques de agua, chimeneas, conductos, antenas y demás construcciones complementarias instaladas en azoteas de edificios públicos y/o privados visibles desde cualquier ángulo de la vía pública deberán tratarse adecuadamente.

Modificación o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado.

Ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.

Conservación de cielorrasos y pisos: En caso de modificaciones serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación del Consejo.

Se permite el cambio de destino de los locales que ventilan a patio, según la normativa vigente al momento de la construcción del edificio, no siendo obstáculo que el patio hoy resulte antirreglamentario.

En los casos de viviendas de interés social la flexibilización de las presentes normas, y las del Código de la Edificación será resuelta en cada caso por el Consejo.

No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos. Se requerirá para su aprobación, visado previo del Órgano de Aplicación.

4.1.2.3 Grado de intervención 3: Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del edificio.

Características:

Obras permitidas en los grados de intervención 1 y 2.

Modificación en los patios, previo estudio particularizado sometido a consideración del Consejo si se producen mejoras en condiciones de iluminación y ventilación, debiendo cumplir con la relación $r = h/d = 2$; y/o cubiertas transparentes que no perjudiquen las condiciones antes citadas de los locales que dan a los mismos.

Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.

Ampliación de superficie por medio de entresuelos o entrepisos. Los entrepisos deberán resolverse sin alterar el funcionamiento de las carpinterías. Los entresuelos se retirarán de las fachadas y muros de manera de permitir accionar las carpinterías. Deberán cumplir con lo establecido en el Art. 4.6.2.4 del Código de la Edificación (AD 630.25).

4.1.2.4 Grado de intervención 4: Toda propuesta de modificación por aumento de volumen de un edificio, deberá ser presentada previamente para su visado ante el Consejo, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.

Características:

La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las características arquitectónicas predominantes del mismo.

Deberá armonizar con elementos del coronamiento tales como cúpulas, flechas, mansardas, pináculos, y ornamentos en general, no debiendo visualizarse desde la vía pública.

Se permitirá la construcción de volúmenes que no se visualicen desde la vía pública, sin que se produzca alteración en las condiciones de los patios, los que deberán cumplir con la relación r = h/d = 2.

4.2 Protección Ambiental:

4.2.1 Niveles de calidad ambiental

En función del grado de homogeneidad tipológico espacial, de la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social pleno, se establecen tres niveles de calidad ambiental deseada, para áreas especiales de los distritos APH.

4.2.1.1 Nivel 1 / Ámbitos consolidados

Son aquellos espacios públicos que presentan situaciones espaciales de interés (pública y socialmente reconocido), en cuanto a sus proporciones, textura, escala, vistas, y tensiones; que poseen un conjunto patrimonial de significantes arquitectónicos con referencias individuales de valor histórico–cultural; y que tienen un uso social pleno con lugares de encuentros y de lectura de los símbolos urbanos que alimentan la memoria colectiva del lugar y de la ciudad.

4.2.1.2 Nivel 2 / Ámbitos preconsolidados

Son aquellos espacios públicos que carecen de alguno de los rasgos esenciales, definidos en el Nivel 1, o que los presenta en forma incompleta o con ciertas indeterminaciones, especialmente en el aspecto del uso social pleno. Tienen una clara vocación de estructurarse hacia el nivel ambiental consolidado, pero requieren de elementos y actuaciones complementarias que la afirmen como una propuesta integral.

4.2.1.3 Nivel 3 / Ámbitos potenciales: Son aquellos espacios públicos que presentan alguno de los rasgos esenciales definidos para el Nivel 1, o que tienen más de uno, en forma incompleta y/o no integradas.

Se incluye también a los espacios que por su localización estratégica pueden relacionar otros ámbitos valiosos entre si, reforzando y caracterizando los recorridos internos del distrito.

5) Bienes catalogados: Se registrarán los bienes considerados testimonio histórico y/o patrimonial que se encuentren en cada distrito, teniendo en cuenta su contexto y su interrelación ambiental de acuerdo a los criterios y procedimientos consignados en la Sección 9 “Procedimiento de modificaciones del Código” y al Capítulo 10.3 de la Sección 10 “Protección Patrimonial”.

6) Usos: Se dispondrán en particular para cada distrito.

7) Tramitaciones

7.1 Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial: Cualquier intervención

en parcelas de propiedad oficial ubicadas en distritos APH deberá ser previamente informada al Consejo.

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

Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, en grados 1, 2, 3, 4, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada ubicadas en distritos APH requerirá una presentación previa ante el Consejo según procedimientos indicados en 7.4 para su visado.

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

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

7.4 Documentación de obra.

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

a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b) Ficha catastral.

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

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

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

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

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 9 x 12cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

g) En edificios ubicados en Áreas de Protección Ambiental, se requiere asimismo: Estudio de fachada y tejido urbano del ámbito donde se integra en escala 1:100.

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

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

– Distancias a las aberturas

– Altura desde el nivel de la vereda

– Distancia a las líneas divisorias

– Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta

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

Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública en las Áreas de Protección Ambiental deberán constar de:

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O., a la línea de cordón y

a otros elementos emplazados en la acera.

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

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

7.5 Demolición.

7.5.1 Demolición de edificios no sujetos a protección.

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

7.5.2 Demolición de Edificios Sujetos a Protección de Cualquier Nivel.

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios incluidos como propuesta o en forma definitiva, en el catálogo respectivo.

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

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

8) Casos Especiales

El P.E. podrá autorizar flexibilizaciones a las disposiciones de este Código, de la Edificación y de Habilitaciones y Verificaciones cuando la exigencia de su cumplimiento implique obstaculizar el logro de los objetivos de rehabilitación perseguidos en las normas para los distritos APH.

El Órgano de Aplicación será el encargado de proponer, fundamentándolas debidamente, las flexibilizaciones a las que se hace referencia en el párrafo anterior.

5.4.12.1 Distrito APH1

1) Carácter: El distrito abarca ámbitos urbanos de alto significado patrimonial, ya que comprende parte del antiguo casco histórico, como así también el tradicional eje cívico–institucional de la ciudad, ambos articulados por la Plaza de Mayo, la que forma parte indisoluble de los mismos.

2) Delimitación:

– Eje de la Av. Paseo Colón, línea de deslinde norte con la zona RUA (zona de renovación urbana lindera a Autopista AU1 25 de Mayo), parcelas frentistas a Perú acera oeste, parcelas frentistas a Hipólito Yrigoyen acera sur, parcelas frentistas a Combate de los Pozos, acera oeste, parcelas frentistas a la Av. Rivadavia acera norte hasta el eje de la Av. Paseo Colón y;

– Eje de Av. Paseo Colón, eje de Av. Martín García, parcelas frentistas a Defensa acera oeste, parcelas frentistas a la Av. Brasil acera norte, hasta el eje de la Av. Paseo Colón incluyendo las Parcelas 25, 26, 27, 28, 29, 30 y 31 de la Manzana 74, Sección 8, Circunscripción 3, y las parcelas frentistas a la Av. Caseros desde el eje de Bolívar hasta Defensa.

Las zonas en la que se subdivide el distrito se indican en los Planos Nros. 5.4.12.1 a1 y 5.4.12.1 a2.

3) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1000m^2 de superficie.

4) Obligación de Proteger

4.1 Protección Especial

Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en los Planos Nros. 5.4.12.1 b1 y 5.4.12.1 b2.

4.1.1 Protección Edilicia – Bienes Catalogados

En el Catálogo APH1 se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales, Estructurales y Cautelares (I, E y C).

4.1.2. Protección Ambiental

4.1.2.1 Niveles de Calidad Ambiental

Los niveles de calidad ambiental se indican en los Planos Nros. 5.4.12.1 b1 y 5.4.12.1 b2.

4.1.2.1.1 Nivel 1 Ámbitos Consolidados

Estos ámbitos son:

– Plaza de Mayo
– Av. de Mayo
– Plaza Dorrego
– Calle Humberto I° entre Defensa y Bolivar
– Calle Defensa entre Carlos Calvo y Humberto I°
– Av. Roca entre Perú y Bolívar
– Calle Perú entre Alsina y Moreno
– Calle Defensa entre H. Yrigoyen y Alsina
– Calle Bolívar entre Alsina y Moreno
– Calle Alsina entre Perú y Balcarce

4.1.2.1.2 Nivel 2 Ámbitos Preconsolidados

Estos ámbitos son:

– Calle Humberto I° entre Av. Paseo Colón y Defensa
– Calle Chile entre Av. Paseo Colón y Defensa
– Calle Balcarce entre Av. Belgrano y Venezuela
– Calle Balcarce entre México y Av. Independencia
– Calle Moreno entre Defensa y Balcarce
– Parque Lezama
– Pasaje Giuffra
– Pasaje San Lorenzo
– Pasaje 5 de Julio

4.1.2.1.3 Nivel 3 Ámbitos Potenciales

Estos ámbitos son:

– Plaza del Congreso
– Calle Defensa entre San Juan y Humberto I°
– Calle Defensa entre C. Calvo y Av. Independencia
– Calle Balcarce entre Venezuela y México
– Calle Balcarce entre Alsina y Moreno
– Calle Defensa entre Moreno y Av. Belgrano
– Calle Moreno entre Perú y Defensa

4.1.2.2 Grados de Intervención Ambiental

En el caso de la Protección Ambiental los grados de intervención correspondientes a los niveles de calidad ambiental, definidos en el punto 4.1.2. se presentan como componentes particulares que conforman conjuntos espaciales con características diferenciadas.

Todas las obras y acciones dirigidas a conservar el valor de estos conjuntos, a afirmar las tendencias existentes o a generar nuevas lecturas de los mismos y a establecer nexos interespaciales para reforzar los circuitos internos, quedan sujetos a:

4.1.2.2.1 Plaza de Mayo

En el espacio propio de la Plaza de Mayo sólo se permitirán trabajos de conservación y mantenimiento de los elementos preexistentes. Todo proyecto 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 sólo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas tradicionales de propiedad de la Ciudad o en aquellas que el Consejo expresamente autorice.

e) Forestación: La conservación, reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no sólo a razones paisajísticas sino también históricas y tradicionales para lo cual deberá darse intervención al Consejo.

f) Iluminación, ver punto f) del 4.1.2.2.2

g) Señalización, ver punto g) del 4.1.2.2.2

4.1.2.2.2 Conjunto Av. de Mayo

a) Aceras y calzadas: En las veredas se mantendrán las dimensiones actuales. Las aceras de piedra original deberán conservarse reponiendo las piedras faltantes con materiales similares previa aprobación del Consejo. Las restantes serán de mosaico calcáreo tipo pancitos color blanco u otros tipos de solados que sean utilizados o autorizados por la Secretaría.

b) Marquesinas: Se respetarán las marquesinas originales de los edificios. Se permiten marquesinas diseñadas en vidrio y estructuras livianas de hierro solamente en entradas a hoteles y en caso de no utilizarse toldos.

c) Toldos: identificarán distintos tipos de locales. Su diseño respetará la morfología edilicia y el lugar definido para sus estructuras en la vereda.

– Se permitirán toldos de lona rebatibles en voladizos. Estos podrán construirse: fijados a los muros o a las carpinterías; con estructuras de caños tubulares sin laterales; con lonas vinílicas lisas o rayadas y seguirán el ritmo y la modulación de los vanos que cubren.

– De lona rebatible cubriendo la vereda con apoyo.

Se utilizarán en locales gastronómicos que ocupan la vereda con mesas: Serán desplazables suspendidas de alambres; apoyarán en el muro y en la estructura metálica ubicada a 1,60m del cordón de la vereda. Sin agregados de mampostería; sin refuerzos metálicos laterales; sin cierres laterales ni frontales, ni cenefas ni agregados plásticos; seguirán el ritmo y la modulación de los vanos que cubran; con lonas vinílicas lisas o rayadas. *(Ver Gráfico N° 5.4.12.1a)*

– De lona rebatible en plantas altas; en las plantas altas se podrán utilizar toldos rebatibles de lona, con laterales; serán individualizados por abertura, acompañando la forma del vano; con lonas vinílicas lisas.

d) Publicidad:

– En toldos: podrá colocarse 1 (un) logotipo de marca comercial no repetido.

– En carpinterías en planta baja: Locales comerciales con un paño de carpintería; se ubicarán en el paño de la carpintería en una zona destinada a tal efecto; la carpintería se pintará totalmente de un color liso que será el mismo del espacio destinado a publicidad; se indicará el nombre del local y/o el rubro de la actividad; las letras podrán ser colocadas o pintadas, o de cajón de no más de 0,05m de espesor con luz de neón incorporada escondida.

– Los servicios que presta el local irán descriptos sobre la vidriera, en forma agrupada.

– Locales comerciales con dos o más paños de carpintería; en un paño será según ítem "locales comerciales con un paño de carpintería". En el resto de los paños podrá publicitar el nombre de la razón comercial o los servicios que preste.

– En remates de edificios: Se prohíbe publicidad de cualquier tipo en terrazas, remates o medianeras de edificios, de toda la Avenida, inclusive en el cruce con la Av. 9 de Julio.

– En hoteles: En los balcones del 2° piso de los hoteles, a razón de un cartel por edificio se permitirá un cartel de letras de cuerpo no luminosas, sueltas, sin fondo, fijadas a las barandas, de altura máxima 0,60m con el nombre del hotel.

– Letreros salientes y frontales: En la planta baja, en el frente de locales, se permitirá un letrero saliente por local y una tipología por edificio. Será perpendicular a la fachada de forma apaisada, colocado por encima de la cota 3m medida a partir del nivel de la acera; tendrá una superficie no mayor que 0,30m^2; la saliente máxima será de 1m y la separación máxima de la pared será de 0,25m.

Por sobre la planta baja, se permitirá un letrero frontal o un letrero saliente por edificio sólo cuando un mismo uso abarque la totalidad de las plantas altas del mismo, constituyendo una única unidad de uso, pudiendo publicitarse exclusivamente la actividad que se desarrolla en dichas plantas.

Estos anuncios no podrán exceder los límites de la fachada ni invadir la zona de ésta, correspondiente al coronamiento o remate del edificio si lo hubiere.

Los letreros frontales no superarán el 5% de la superficie del frente del edificio, excluida la planta baja. Serán del tipo de letras sueltas, permitiéndose un fondo mínimo para permitir la doble lectura.

Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujarán los perfiles del edificio; tampoco ocultarán balcones ni obstaculizarán áreas de ventilación de locales.

– No se admiten marquesinas publicitarias.

e) Forestación: Se tendrá en cuenta el aporte de la forestación al paisaje urbano y al uso de veredas.

– Deberán ser plátanos sin poda.

– Los planteros serán circulares, de hormigón premoldeado separados 0,20m del cordón y de 1,40m de diámetro. Serán a nivel de la vereda, sin cazoleta. *(Ver Gráfico N° 5.4.12.1b)*

Se permite colocar maceteros móviles redondos ubicados a 0,80m del cordón.

f) Iluminación y sonido: El proyecto de la avenida será integral con la Plaza de Mayo y la Plaza del Congreso.

A fin de potenciar los usos nocturnos en la avenida, se permite iluminar puntualmente las fachadas de los edificios de interés patrimonial.

Se permite también instalaciones para sonido e iluminación para días festivos y/o festejos.

Los diseños serán aprobados por el Consejo.

g) Señalización: Toda la zona deberá tener un sistema de identidad propio diferente del resto de la ciudad que comprenderá señales turísticas, viales; imagen gráfica de las calles comerciales.

h) Mobiliario urbano: El conjunto de elementos que constituyen el mobiliario urbano constituirá un sistema integral.

El diseño, color y emplazamiento de los componentes del mobiliario será determinado por el Consejo.

El diseño buscará no interferir con las visuales a vidrieras y edificios.

Los elementos con valor patrimonial, carteleras de fundición, bocas de salidas de subterráneos se pintarán con colores acordes con el sistema integral de mobiliario.

Cualquier elemento que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas 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 consigna los componentes del sistema:

. Refugios de colectivos
. Kioscos de diarios y revistas
. Kioscos de flores
. Kioscos de información
. Carteleras de publicidad
. Bancos
. Maceteros
. Señales urbanas
. Papeleros

i) Colores: Los colores en el espacio público deberán integrar un sistema armónico que transmita una imagen unitaria.

j) Actividades en la vía pública:

Se permite el uso de las veredas como expansión de las confiterías, bares, cafés, heladerías y pizzerías, pudiéndose ocupar aquellas solamente con mesas y sillas.

La ocupación se realizará en las áreas de solado así graficado. *(Ver Gráfico N° 5.4.12.1c)*

4.1.2.2.3 Conjunto Plaza del Congreso

Toda intervención en la Plaza deberá ser visada por el Consejo.

a) Aceras y calzadas, ver punto a) del 4.1.2.2.2

b) Marquesinas, ver punto b) del 4.1.2.2.2

c) Toldos, ver punto c) del 4.1.2.2.2

d) Publicidad: Plaza del Congreso, Plaza Lorea

No podrá existir ningún tipo de publicidad dentro del ámbito de las plazas que incluye las propias plazas, las vías públicas que las circundan y su entorno total.

No se admite ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en estos ámbitos.

En las vías públicas de estos ámbitos sólo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas tradicionales de propiedad oficial o en aquellas que la Autoridad de Aplicación expresamente autorice.

e) Forestación, ver punto e) del 4.1.2.2.1

f) Iluminación, ver punto f) del 4.1.2.2.2

g) Señalización, ver punto g) del 4.1.2.2.2

h) Mobiliario: El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario (puestos de venta, refugios, bancos, maceteros, bebederos, elementos de señalización, vallas de demarcación, etc.) deberá ser visado por el Consejo.

– Puestos de venta en general: Se diseñarán los puestos de venta (de flores, libros, diarios y revistas, etc.) de forma tal que no quiebren la continuidad visual de vereda a vereda, ni impidan la vista a las vidrieras de los distintos comercios.

– Refugios: Se procurará reducir la cantidad de refugios para paradas de transporte público, limitándola a aquellos casos en que las paradas carezcan del apoyo que brindan las salientes de los edificios próximos.

Los elementos que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberán contar con la aprobación del Consejo en lo relativo a sus características y emplazamiento.

4.1.2.2.4 Conjunto Plaza Dorrego

Componentes: Plaza Dorrego, Defensa entre Av. Independencia y Av. San Juan, Humberto I° entre Bolívar y Av. Paseo Colón, Pasaje Giuffra.

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales, salvo en la perimetral de la Plaza Dorrego y en Humberto I° entre Defensa y Av. Paseo Colón, en las que se implementará el proyecto urbano correspondiente.

Las aceras de piedra originales deben conservarse reponiendo las piezas faltantes con

materiales similares, pudiendo reorganizarse combinándolas con otros distintos, previa aprobación del Consejo. Las restantes deberán ser de mosaico calcáreo vainillado o panes rojos de 0,20 x 0,20m.

En las calzadas, cuando existan empedrados, referirse al punto 4.2.2 Espacio Público.

b) Marquesinas: Se permite la colocación de marquesinas cuando se respete el diseño original y sea parte integrante de la arquitectura del edificio.

c) Toldos: Se pueden instalar:

– Toldos en voladizo rectos o curvos siempre que estén arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas.

– Toldos cubriendo la vereda con parantes verticales próximos al cordón, no admitiéndose ni apoyos ni estructuras intermedias.

– Sombrillas en veredas y lugares públicos; sólo en aquellas cuyo ancho sea mayor o igual a 2m de manera de no obstaculizar la libre circulación peatonal.

En todos los casos anteriores, deben ser en tonos de colores cálidos, lisos o rayados o con logotipos/isotipos.

d) Publicidad: En las fachadas del área sólo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en planta baja, no admitiéndose carteles luminosos.

Los anuncios deben ser de chapa pintada y estar diseñados de manera que se integren a la fachada, no permitiéndose los pintados directamente sobre los muros.

e) Forestación: El arbolado en el área será de reposición y nuevo respetando los tipos y disposición espacial existente, donde sea posible, permitiéndose aquellas variaciones donde el proyecto urbano así lo requiera.

Se pueden colocar en las veredas maceteros móviles siempre que apoyen la estética general del lugar, con tamaños y disposición que no afecten el libre tránsito peatonal en una franja no menor de 0,90m siendo libre la elección del color y de los materiales.

f) Iluminación: Se puede iluminar puntualmente las fachadas mediante la adición de artefactos luminosos (farolas) que estén sustentados en el muro y cuyo diseño propuesto deberá ser aprobado por el Consejo.

g) Mobiliario: Los kioscos de revistas y venta de flores deben colocarse en las veredas de más de 2m de ancho, admitiéndose instalaciones detrás de la L.O.

4.1.2.2.5 Conjunto Balcarce – Chile

Componentes: Balcarce entre Av. Belgrano y Av. Independencia, Chile entre Defensa y Av. Paseo Colón, Pasaje San Lorenzo y Pasaje 5 de Julio.

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales, salvo en Balcarce entre Chile y México y entre Av. Belgrano y Venezuela, y Chile entre Defensa y Av. Paseo Colón, en las que se implementará el proyecto urbano correspondiente.

La normativa de materiales para aceras y calzadas es según lo enunciado en el punto 4.1.2.2.4 Conjunto Plaza Dorrego, excepto el color del mosaico calcáreo que deberá ser amarillo.

b) Marquesinas: Ídem al punto 4.1.2.2.4. Conjunto Plaza Dorrego.

c) Toldos: Ídem al punto 4.1.2.2.4. Inciso c) salvo el color, que en este conjunto debe resolverse en tonalidades frías.

d) Publicidad: En las fachadas que dan a Balcarce entre Chile y México, Balcarce entre Av. Belgrano y Venezuela, y Chile entre Defensa y Av. Paseo Colón, solamente se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada y que se encuentren integrados a la arquitectura del edifico sin cubrir aberturas existentes. En el área restante, pasaje San Lorenzo, Balcarce entre Chile y Av. Independencia los anuncios no deberán superar el 5% de la superficie de la fachada en planta baja.

En todos los casos los anuncios deben ser de chapa pintada y sin luz propia, prohibiéndose los pintados directamente sobre los muros.

e) Forestación, f) Iluminación y g) Mobiliario ídem punto 4.1.2.2.4 Conjunto Plaza Dorrego.

4.1.2.2.6 Conjunto Parque Lezama

Componentes: Parque Lezama, Brasil entre Defensa y Av. Paseo Colón, Bolívar entre Av. Brasil y Av. Martín García, Caseros entre Bolívar y Defensa.

a) Aceras y Calzadas: Salvo en Caseros, donde se mantendrán las dimensiones actuales, en el conjunto se implementará el proyecto urbano correspondiente.

Las aceras deben ser de mosaico calcáreo vainillado o en panes color rojo de 0,20 x 0,20m.

En las calzadas, cuando existan empedrados, referirse al punto 4.2.2. Espacio público.

b) Marquesinas, c) Toldos, d) Publicidad, e) Forestación, f) Iluminación y g) Mobiliario, ídem al punto 4.1.2.2.4 Conjunto Plaza Dorrego.

4.1.2.2.7 Conjunto Institucional – Cultural

Componentes: Av. Pte. Julio A. Roca entre Perú y Bolívar y Perú entre Moreno y Alsina, Defensa entre H. Yrigoyen y Alsina, y entre Moreno y Av. Belgrano, Balcarce entre Alsina y Moreno, Bolívar entre Alsina y Moreno, Alsina entre Balcarce y Perú, y Moreno entre Balcarce y Perú.

a) Aceras y Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales.

La normativa de materiales para aceras y calzadas es según lo enunciado en el punto 4.1.2.2.4a) Conjunto Plaza Dorrego, excepto el color del mosaico calcáreo que deberá ser amarillo.

En las calzadas, cuando existan empedrados referirse al punto 4.2.2. Espacio público.

b) Marquesinas, c) Toldos, d) Publicidad, e) Forestación, f) Iluminación y g) Mobiliario ídem punto 4.1.2.2.4.

4.2 Protección General.

4.2.1 Normas para obras en baldíos o en edificios no sujetos a Protección Especial.

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

4.2.1.1 Normas generales de tejido

4.2.1.1.1

Se permitirá únicamente edificios entre medianeras, no admitiéndose retiros de frente parcial o total.

En la Zona 1 se podrán efectuar retiros de L.O. únicamente si se materializa la misma con una fachada que recomponga el carácter de la zona con una distancia mínima de 3m. Gráfico N° 5.4.12.1d.

No se establece Factor de Ocupación Total – F.O.T.

4.2.1.1.2 Patios principales

Serán considerados espacio urbano los patios que cumplan con la siguiente relación: Rp = h/d = 2 para los lotes menores de 8,66m de frente y Rp = h/d = 1,5 para lotes cuyo frente sea mayor a 8,66m.

La superficie mínima del patio será igual al cuadrado de "d" obtenido según la relación Rp y no podrá ser inferior a $24m^2$. La medida "d" puede ser disminuida en un lado del patio hasta en un 20% sin bajar de 4m como mínimo, siempre que los otros lados tengan una dimensión tal que respete la superficie mínima.

Se admitirá el escalonamiento de los volúmenes edificados siempre que se materialicen por debajo de los planos límites inclinados y horizontales, acompañando a las tangentes correspondientes.

Las mismas deberán unificarse en ambos sentidos de los paramentos enfrentados.

A tales efectos se admite variar el ángulo de las tangentes a condición de que se mantengan las distancias mínimas exigidas entre paramentos, tanto en el arranque como en correspondencia con la altura tope considerada.

En las Zonas 1, 2, y 3 se podrá incluir en el patio una galería siempre que el área descubierta tenga un lado mínimo de 3,5m. La superficie de la galería no será computable a los efectos del F.O.S.

4.2.1.1.3 Patios mancomunados

En caso de mancomunidad de patios entre predios linderos, siempre que la coincidencia de lados sobre los ejes medianeros sea igual o mayor a un 80% de los largos totales de ambos patios, se podrá reducir en un 20% el lado mínimo de los mismos sin disminuir su superficie.

En ningún caso el lado mínimo del patio podrá ser menor de 3,5m.

4.2.1.1.4 Patios auxiliares

Las dimensiones para los patios auxiliares serán las establecidas según el punto 4.2.1.1.2 excepto la dimensión del lado mínimo para las Zonas 1, 2, 3 en las que será de 3m.

4.2.1.1.5 Ampliación

Los edificios existentes podrán ser ampliados hasta alcanzar la altura máxima permitida en la zona. La fachada resultante deberá respetar las normas de composición de fachadas determinadas en el punto 4.2.1.2.

4.2.1.1.6 Altura diferenciada entre dos zonas

En el caso de la parcela lindera, en las Zonas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 afectada a dos zonas cuya diferencia de altura máxima sea igual o mayor a 6m, la construcción de mayor altura deberá retirarse 3m del eje divisorio coincidente con la línea divisoria de zona.

El plano retirado deberá recibir el tratamiento de fachada. Gráfico N° 5.4.12.1f.

4.2.1.1.7 Construcciones permitidas por sobre la altura máxima

Por encima del plano límite horizontal determinado por la altura máxima establecida sólo podrán sobresalir:

a) Antenas de uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

b) Tanque de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.

c) Todos los elementos sobresalientes mencionados en el punto b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de 3m de altura máxima, tratado arquitectónicamente y no visible desde la vía pública.

4.2.1.1.8 Lotes pasantes afectados por dos o más zonas o distritos de zonificación general

Las parcelas pasantes con frentes afectados a distintas zonas o distritos de zonificación general tomarán las disposiciones que corresponden a cada frente hasta la mitad de la manzana en el punto medio del lote.

4.2.1.1.9 Lotes Remanentes

El F.O.S. especificado en el punto 4.2.1.3 “Normas particulares por zonas” no será exigible en parcelas remanentes de ensanche sobre avenidas que tengan una superficie menor a $100m^2$ o cuyo eje divisorio de fondo diste menos de 10m de la línea oficial. En el caso particular de parcelas en esquina bastará que esta última condición se cumpla con respecto a cualquiera de los ejes divisorios.

La altura de edificación de obra nueva en estos lotes deberá ser analizada y determinada en cada caso por el Consejo.

4.2.1.2 Normas generales de composición de fachadas

Se recomienda respetar, al hacer obra nueva, el carácter y la fisonomía, especialmente en áreas de valor patrimonial, donde el ambiente debe ser objeto de un cuidado especial.

Similar consideración debe realizarse al elegirse los colores de pintura de fachadas, tanto en obras nuevas como existentes. En todos los casos se hará la consulta correspondiente ante la Secretaría hasta tanto ésta dicte el Código de colores para cada zona.

4.2.1.2.1 Estilo

No se permiten construcciones imitativas de estilo, ya que el objetivo de esta norma es proteger el genuino patrimonio arquitectónico y urbano, permitiendo actuaciones de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente.

4.2.1.2.2 Linealidad

La estructuración de las fachadas se hará respetando las líneas predominantes de los

elementos que conforman las fachadas de los lotes protegidos frentistas a la cuadra, a saber: Cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, pilastras, balcones, puertas y ventanas, pudiendo asimilarse a algunas de las predominantes.

4.2.1.2.3 Vacíos y llenos

Para la composición de fachadas la relación de vacíos y llenos debe ser similar a la del entorno.

4.2.1.2.4 Materiales

Se deben utilizar materiales semejantes a los de los edificios catalogados o los predominantes en los edificios de la cuadra.

4.2.1.2.5 Volúmenes construidos en esquina

Se debe respetar la ochava trazada originalmente; si no existiese ochava se promediará la medida de las otras tres esquinas.

El volumen construido en la esquina admite las siguientes excepciones:

a) En el basamento:

Podrán retirarse hasta un tercio de la longitud de la L.O.E. los espacios destinados a los accesos. Estas construcciones deberán realizarse paralelas a las mismas. Gráfico N° 5.4.12.1g.

En caso de que sea sector de cilindro o similar deberán ser tangentes en su punto medio a la bisectriz del ángulo conformado por el encuentro de la prolongación de las L.O. convergentes.

b) En el desarrollo:

Se permitirá avanzar sobre la L.O.E. con cuerpos cerrados y/o balcones hasta una saliente máxima de 45% de la longitud de la ochava, siendo la saliente no mayor de 1,2m sin sobrepasar la línea de cordón ni la L.O. convergente.

En ningún caso los volúmenes que avancen sobre la L.O.E. podrán conformar aristas sobre las esquinas ni dejar una luz libre inferior a 4m sobre la vereda.

4.2.1.2.6 Muros divisorios e interiores visibles desde la vía pública

Los muros divisorios compartidos con los edificios indicados en el catálogo y los paramentos internos que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Consejo, los planos de elevación correspondientes.

4.2.1.2.7. Salientes en basamentos, desarrollo y coronamiento

a) No se permiten salientes en los basamentos.

b) Balcones abiertos: pueden sobresalir de la L.O. una distancia igual a una quinceava parte del ancho de la calle, sólo podrán llegar hasta 1m en aquellos edificios frentistas a plazas, paseos públicos y avenidas, de un ancho mayor a 25m.

c) Balcones cerrados: Se permiten construir balcones cerrados con la saliente máxima establecida para los abiertos en las calles que tengan un ancho mayor de 13m.

Dichos balcones distarán como mínimo 0,60m de la línea divisoria de la propiedad y tendrán una superficie máxima autorizada para la calle correspondiente.

d) Molduras ornamentales y detalles arquitectónicos horizontales o verticales: Se permiten salir de la L.O. hasta una distancia máxima de 0,30m y una distancia mínima de 0,60m de las líneas divisorias del predio.

e) Salientes de fachadas: En ningún caso podrán situarse a una altura inferior a 4m desde el nivel de la vereda.

4.2.1.3 Normas particulares por zona.

Según las características del tejido el distrito se subdivide en once zonas, agrupadas en dos áreas: a–1 San Telmo que comprende las Zonas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7; y a–2 Av. de Mayo, que comprende las zonas 8, 9, 10 y 11. *(Ver Planos N° 5.4.12.1 a1 y N° 5.4.12.1 a2)*

4.2.1.3.1 a–1 San Telmo

Zona 1

a) Densidad: media baja.

b) Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.1a como: T1, T2, T3, T4, T5 y T6.

Sólo se permiten edificios de altura limitada.

c) Disposiciones particulares:

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

F.O.S. = hasta 60%

El área edificable podrá distribuirse en la totalidad de la parcela.

Zona 2

a) Densidad: media baja

b) Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.1a como: T1, T2, T3, T4, T5, T6, T9 y T10. Sólo se permiten edificios de altura limitada.

c) Disposiciones particulares:

H máxima: 10m por encima de la cota de la parcela

F.O.S. = hasta 60%

El área edificable podrá distribuirse en la totalidad de la parcela.

Zona 3

a) Densidad: media baja

b) Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.1a como: T7, T8, T9, T10, T11, T13 y T14. Sólo se permiten edificios de altura limitada.

c) Disposiciones particulares:

H máxima: 13m por encima de la cota de la parcela.

F.O.S. = hasta 60%.

El área edificable podrá distribuirse en la totalidad de la parcela.

Zona 4

a) Densidad: media.

b) Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.1a como: T7, T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14, T15 y T16. Sólo se permiten edificios de altura limitada.

c) Disposiciones particulares:

H máxima: 16m por encima de la cota de la parcela.

F.O.S. = hasta 60%. El área edificable es la comprendida entre L.O. y una L.F.I. coincidente con la L.I.B., según el Art. N° 4.2.4.

Zona 5

a) Densidad: media alta.

b) Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.1a como: T7, T8, T9, T11, T13, T14, T15 y T16. Sólo se permiten edificios entre medianeras de altura limitada.

c) Disposiciones particulares:

H máxima: 22m por encima de la cota de la parcela

F.O.S. = hasta 60%

El área edificable es la comprendida entre la L.O. y una L.F.I. coincidente con la L.I.B. según el Art. 4.2.4.

d) Disposiciones particulares para la Manzana 75, Sección 8, Circunscripción 3:

Altura fija obligatoria con frente a la calle Balcarce y Avenidas Juan de Garay y Brasil: 16m, medida en el punto más alto de la manzana sobre L.O. que fije la Dirección.

Altura fija obligatoria con frente a la Av. Paseo Colón según el Parágrafo 5.4.7.14 correspondiente al Distrito AE14: 38m, medida en el punto más alto de la cuadra sobre L.O. que fije la Dirección.

Aporticamiento sobre la Av. Paseo Colón: el edificio está sujeto a la formación de aceras cubiertas con pórticos según el Parágrafo 5.4.7.13 correspondiente al Distrito AE13. F.O.S. 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 25% de la longitud de la cuadra para accesos con una h mínima de 6m y H máxima de 9m.

En los restantes lineamientos normativos rigen los parámetros del Distrito y los Cuadros de Tipologías General N° 5.4.12.1a y Particularizado N° 5.4.12.1b.

e) Norma para la Zona 5:

Ley Nº 2.707, B.O. N° 2.959, Publ. 26/06/08

Artículo 10 – Las Fichas de Catalogación certificadas correspondientes a los inmuebles catalogados en el Art. 8°, se acompañan como Anexo IV de la presente. (Se refiere a las parcelas incorporadas al "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH1 San Telmo")

Zona 6

a) Densidad: media alta.

b) Tipología edilicia: Sólo se permiten edificios de altura limitada.

c) Disposiciones particulares:

H máxima: 22m por encima de la cota de la parcela.

F.O.S. = hasta 60%

El área edificable es la comprendida entre L.O. y la L.F.I. según el Art. N° 4.2.3.

Zona 7

a) Densidad: alta.

b) Tipología edilicia: Sólo se permiten edificios de altura fija obligatoria.

c) Disposiciones particulares:

Altura fija obligatoria con frente a la Av. Paseo Colón (acera oeste):

Tramo 1: Entre Hipólito Yrigoyen y el eje de Av. Belgrano: 38m.

Tramo 2: Entre el eje de Av. Belgrano y Av. San Juan: 38m.

Aporticamiento: Los edificios están sujetos a la formación de aceras cubiertas con pórticos según el Parágrafo 5.4.7.13 Distrito AE13.

La altura fija obligatoria será medida a partir del punto más alto que fije la Dirección de Catastro para cada cuadra sobre la L.O. exterior de la acera cubierta con pórtico.

La formación de acera cubierta con pórtico obedecerá a lo determinado para el Distrito AE13, salvo en lo referente a la entidad interviniente que, en todos los casos será el Consejo.

El Consejo considerará las pequeñas diferencias que pudieran surgir entre edificaciones colindantes de modo que se produzca la uniformidad de alturas.

F.O.S. = hasta 50%

La edificación permitida alcanzará la L.F.I. según el Art. 4.2.3.

4.2.1.3.2 a–2 Av. de Mayo

Zona 8

a) Densidad: alta

b) Tipología edilicia: Sólo se permiten edificios de altura fija obligatoria.

c) Disposiciones particulares:

Altura fija: Según lo establecido en los Parágrafos 5.4.7.8 Distrito AE8 Plaza de Mayo y 5.4.7.3, Distrito AE3 – Av. Pte. Roque Saénz Peña y Pte. Julio A. Roca.

F.O.S. = hasta 60%

La superficie edificable de las parcelas de esta área será la que se determine en las normas correspondientes al distrito al que pertenece el resto de la manzana.

Zona 9

a) Densidad: alta

b) Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.1a como T7, T11, T13, T14, T17, T18, T19, T20 y T21. Sólo se permiten edificios de altura limitada.

c) Disposiciones particulares:

H máxima: 16m sobre la L.O. a contar desde la cota de la parcela.

En las parcelas frentistas a la calle Rivadavia acera norte e Hipólito Yrigoyen acera sur regirá un F.O.S. de hasta 60%. El área edificable estará comprendida entre la L.O. y la L.F.I. de la manzana según el Art. 4.2.3.

En las parcelas frentistas a la calle Rivadavia acera sur, Hipólito Yrigoyen acera norte y parcelas intermedias frentistas a las calles transversales a la Av. de Mayo, regirá un F.O.S. de 60%.

Los lineamientos de la fachada deberán respetar la estructuración de los edificios catalogados más próximos: basamento, cuerpo y coronamiento.

d) Mansardas y coronamientos: Por sobre la altura máxima de fachada, se permitirá construir mansardas, con una inclinación de 60 grados con respecto al plano horizontal y con una altura que deberá coincidir con el plano límite situado a 3m por encima de la altura máxima correspondiente. De dicho plano inclinado podrán sobresalir ventanas o lucarnas destinadas a iluminación y ventilación de locales y cuyo ancho total, incluyendo guardapolvos y cornisas de las mismas no exceda la mitad del ancho de fachada. Gráfico N° 5.4.12.1h.

e) Cuerpos en continuidad con el plano de fachada: Podrán elevarse uno o más cuerpos por sobre la altura máxima de fachada y en continuidad con el plano de la misma hasta alcanzar el plano límite y cuyo ancho total no exceda el tercio del ancho de la parcela. Por sobre estos cuerpos podrán construirse cúpulas y otros elementos decorativos.

f) Cuerpos retirados de la L.O.: Se pueden materializar éstos cuando se retiren una distancia mínima de 2m desde la L.O. o L.E. y se encuentren por debajo de un plano inclinado a 60 grados con respecto al plano horizontal y hasta alcanzar el plano límite.

Los incisos d), e) y f) requerirán consulta y autorización del Consejo.

Zona 10

a) Densidad: alta

b) Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.1a como: T17, T18, T19, T20 y T21.

c) Disposiciones particulares:

Altura fija: 25m sobre la L.O. a contar desde la cota de la parcela pudiendo alcanzar con volúmenes retirados, previa consulta y aprobación del Consejo un plano límite a 31m.

F.O.S. = hasta 60%. Basamento 100%. El basamento deberá respetar la altura de los edificios catalogados más próximos o la que fije el Consejo.

d) Salientes en basamentos, desarrollo y coronamiento: Ídem Zona 9.

e) Mansardas y coronamientos

Por sobre la altura fija de fachada, se permitirá construir:

Mansardas: Con una inclinación de 60 grados con respecto al plano horizontal y con una altura que debe coincidir con un plano límite situado a 6m por encima de la altura fija. De dicho plano inclinado pueden sobresalir ventanas o lucarnas destinadas a iluminación y ventilación de locales, y cuyo ancho total, incluyendo guardapolvos y cornisas de las mismas, no exceda la mitad del ancho de la fachada. Gráfico N° 5.4.12.1h1.

f) Cuerpos en continuidad y

g) Cuerpos retirados: Ídem Zona 9. Gráfico N° 5.4.12.1h2

h) Volúmenes construidos en esquina: No será de aplicación lo dispuesto por el Art. 4.2.7 Altura de edificios en esquina.

En estos casos la altura fija de la edificación se extenderá en todo el frente de la parcela sobre la calle transversal.

Podrán elevarse uno o más cuerpos por sobre la altura fija de fachada y en continuidad con el plano de la misma hasta alcanzar un plano límite ubicado a 6m y cuyo ancho total no exceda el tercio del ancho de la parcela. Por sobre estos cuerpos podrán construirse cúpulas u otros elementos decorativos. Gráfico N° 5.4.12.1i.

Podrán materializarse cuerpos retirados de la L.O. con una distancia mínima de 2m desde la L.O. o L.E. siempre que se encuentren por debajo de un plano inclinado a 60 grados con respecto al

plano horizontal y hasta alcanzar el plano límite. Gráfico N° 5.4.12.1i1.

Zona 11

a) Densidad: alta

b) Tipología edilicia: Sólo se permiten edificios de altura fija obligatoria

c) Disposiciones particulares:

Altura fija: Según lo establecido en el Parágrafo 5.4.7.6 Distrito AE6 – Plaza del Congreso.

F.O.S. = hasta 60%

La superficie edificable de las parcelas de esta área será la que se determine en las normas correspondientes al distrito al que pertenece el resto de la manzana.

4.2.2. Espacio Público

El espacio público de este distrito tiene características morfológicas socio–funcionales y espaciales que lo definen como una importante expresión cultural y de interés ambiental de la Ciudad que debe ser protegido y mantenido por el conocimiento de las actuales y futuras generaciones.

4.2.2.1 Normas generales

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán los anchos actuales de aceras y calzadas, salvo en Áreas de Protección Ambiental donde el proyecto urbano así los requiere.

En aquellos lugares donde existieran aceras de piedra, éstas deberán conservarse: En caso de reposición la Subsecretaría determinará la conveniencia de la propuesta.

Queda expresamente prohibida la colocación de baldosas de hormigón.

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

b) Marquesinas: Se prohibe la instalación de marquesinas, salvo en aquellos edificios en los cuales la misma formara parte del proyecto original.

c) Toldos: Los toldos deberán ser de tela y estar arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas, sin alterar la composición básica ni destruir ornamentos ni molduras, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

d) Publicidad – Anuncios: En la fachada principal de los edificios nuevos o protegidos se permitirán anuncios frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada correspondiente a la planta baja y sin sobresalir de la altura de la fachada.

Está prohibido el emplazamiento de anuncios en forma saliente y estructuras publicitarias, como así también la colocación de los mismos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada. Los anuncios luminosos y artefactos de iluminación nocturna no deberán deformar el relieve.

Queda prohibida la ejecución de anuncios desde el interior de locales con trascendencia sonora al exterior; sólo se permitirán anuncios desde el interior de locales proyectados por medio de circuitos cerrados de televisión, sistema cinematográfico, diapositivas o cualquier otro medio electrónico.

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

El texto del letrero se limitará a publicitar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial.

e) Forestación: La conservación, reposición y renovación de las especies vegetales existentes en el distrito se harán atendiendo no sólo a razones paisajísticas sino también históricas y tradicionales para lo cual deberá darse intervención al Consejo.

f) Iluminación: La Autoridad de Aplicación deberá impulsar la iluminación puntual especial de los edificios de mayor valor patrimonial y de los circuitos de valor ambiental y una señalización específica que informe sobre los valores históricos y patrimoniales.

Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos, salvo situaciones circunstanciales. Los proyectos de iluminación particularizada de edificios,

monumentos y jardines se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Consejo.

No se permitirá ningún otro tipo de iluminación complementaria en el espacio correspondiente a las veredas.

g) Mobiliario: Para su emplazamiento, distancia entre sí, relación con otro elemento, forma, dimensiones, color, etc., se deberá dar intervención al Consejo en cada caso.

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

i) Plazos: El plazo para el retiro, cambio y/o colocación de anuncios en la vía pública, toldos y marquesinas será de dos años, siempre que se encuentren en buen estado de conservación y que no hayan sido instalados clandestinamente, a efectos de cumplimentar los términos del punto 6.2.1 del Art. 5.4.12.

4.3 Normas especiales para las Avenidas San Juan e Independencia

4.3.1 Carácter: Son fragmentos de avenidas de irregular consolidación que articulan áreas protegidas APH con corredores de características C3I.

4.3.2 Estos sectores presentan la especial particularidad de observar localizaciones edilicias, protegidas según el cuadro de catalogación de los registros de APH.

4.3.3 Las alturas máximas permitidas habrán de estar en relación con los niveles de contactación verificados entre edificio catalogado y obra nueva, según los casos observados en el Cuadro N° 4.3.

4.3.4 La ocupación del suelo máxima permitida para los nuevos emprendimientos, estará en vinculación con las relaciones dimensionales observadas en el Cuadro N° 4.3.

4.3.5 Las relaciones morfológicas entre obra nueva y edificación catalogada, estarán reguladas por el Cuadro N° 4.3, que define los diferentes casos de relación entre edificaciones con las características precedentes según la posición en la cuadra y la manzana.

4.3.6 Alturas máximas permitidas.

Para las 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 N° 4.3 que norma las relaciones de altura y los tratamientos de fachada que regirán para las edificaciones de obra nueva para las parcelas según las siguientes posiciones:

1. A) Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista mayor a los 10m, contactantes con por lo menos un edificio.

1. B) Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista menor a los 10m, contactantes con por lo menos un edificio de carácter catalogado según registro APH.

2. A) Para parcelas de esquina, localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista en rivolta sobre calle lateral superior a los 7m, contactantes con un edificio localizado en calle transversal.

2. B) Para parcelas de esquina, localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista en rivolta sobre calle lateral menor a los 7m, contactante con un edificio catalogado localizado en calle transversal.

3. A) Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas con relaciones en contrafrente con edificaciones o ámbitos protegidos en manzanas de carácter atípico.

Especificaciones.

1. A) Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista mayor a los 10m, contactantes con, por lo menos, un edificio catalogado.

Para los casos inscriptos en esta posición, y en la alternativa en que la obra catalogada tenga una altura inferior en 5m a la altura máxima de la obra nueva, esta última deberá retirarse por lo menos 3m, enrasando la altura de la primera. Se deberá asimismo, efectuar aventanamientos o tratamientos estéticos de fachada principal, según normas generales de composición de fachada,

en el paramento resultante de tal operación.

1. B) Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista menor a los 10m, contactantes con por lo menos un edificio catalogado.

Para los casos inscriptos en esta posición y en la alternativa en que la obra catalogada tenga una altura inferior a 5m a la altura máxima de la obra nueva, esta última deberá formalizar un acuerdo parcelario a fin de efectuar un tratamiento de fachada sobre ese lateral, formalizando aventanamientos con las características definidas según reglas de composición de fachadas de este distrito.

2. A) Para parcelas de esquina localizadas sobra ambas avenidas, con desarrollo frentista en rivolta sobre calle lateral, superior a los 7m, contactantes con un edificio catalogado localizado en calle transversal.

Para los casos inscriptos en esta posición y en la alternativa en que la obra catalogada tenga una altura inferior a 5m a la altura máxima de la obra nueva, esta última deberá retirarse por lo menos 3m, enrasando la altura de la primera, con un volumen continuo. El paramento resultante de tal operación, deberá estar sujeto a tratamientos estéticos de fachada, según normas generales de composición de fachada de este distrito.

2. B) Para parcelas de esquina localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista en rivolta sobre calle lateral, menor a los 7m lineales, contactantes con un edificio localizado en calle transversal, catalogado.

Para los casos inscriptos en esta posición y en la alternativa en que la obra catalogada tenga una altura inferior a los 5m a la altura máxima de la obra nueva, ambas deberán formalizar un acuerdo parcelario a fin de efectuar un tratamiento de fachada sobre el plano conformado, formalizando aventanamientos con las características definidas según normas generales de composición de fachadas de este distrito.

3. A) Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas, con relaciones en contrafrente con edificaciones o ámbitos protegidos en manzanas de carácter atípico.

Para los casos inscriptos en esta posición, los planos de contrafrente surgidos en la obra nueva, deberán ser tratados en relación contextual con las edificaciones o los ámbitos protegidos de las calles de contrafrente, según normas generales de composición de fachadas de este distrito.

4.3.7 Parcelas remanentes. Relaciones dimensionales.

Para las parcelas frentistas a ambas avenidas, y en los casos del Cuadro N° 4.3. Se permitirá una ocupación del suelo total o parcial según los siguientes casos:

a) Parcelas de pequeñas dimensiones, hasta 130m^2

b) Parcelas cuyo lado frentista es igual o mayor a la semisuma de los lados medianeros

c) Las parcelas que no cumplan las condiciones de a) y b)

Especificaciones:

a) Parcelas de pequeñas dimensiones

Para las parcelas de hasta 130m^2 de superficie, se permitirá una ocupación del suelo del 100%, debiéndose cumplir asimismo, todos los requerimientos de la Sección 4.

b) Parcelas cuyo lado frentista es igual o mayor a la semisuma de los lados medianeros

Para las parcelas cuya dimensión de a (lado frentista) es mayor o igual a la semisuma de los lados medianeros se permitirá una ocupación del suelo del 100%, debiéndose cumplir asimismo, todos los requerimientos de la Sección 4

c) Para las parcelas que no cumplan las condiciones de a) y b), regirá una ocupación del suelo del 60%, debiendo conformar la totalidad de los volúmenes edificados exclusivamente sobre la L.O.

4.4 Normas especiales para la Av. Paseo Colón.

Las parcelas frentistas a la Av. Paseo Colón (acera oeste) entre las Avenidas San Juan y Brasil, tendrán una altura fija obligatoria de 38m.

Aporticamiento: Los edificios están sujetos a la formación de aceras cubiertas con pórticos según el Parágrafo 5.4.7.13 – Distrito AE13.

5) Usos según zonas

El distrito se subdivide en áreas según el carácter predominante de cada una de ellas y los usos permitidos en las mismas son los que se detallan en el Cuadro de Usos N° 5.4.12.1.

No serán de aplicación las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.12.1 en los inmuebles incluidos en los catálogos de Av. de Mayo y de San Telmo respecto de actividades que se pretende desarrollar en los mismos. El Consejo efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización propuesta.

Esta subdivisión, junto con la realizada según tejido (Parágrafo 4.2.1.3), determinan las zonas que conforman el Distrito APH1, según el cuadro siguiente:

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

Las áreas según el carácter predominante son:

a) Exclusivamente residencial

Carácter: área destinada al uso residencial con predominio de viviendas individuales

b) Turísticas

Carácter: área destinada predominantemente al uso turístico con comercio y servicios especializados permitiendo el uso residencial y el comercio complementario a éste.

c) Residencial con comercio complementario.

Carácter: área destinada al uso residencial con viviendas individuales y colectivas y comercio complementario compatible con el uso residencial de escala barrial.

d) Administrativo institucional a escala de sector urbano.

Carácter: área destinada predominantemente a este uso, permitiendo el uso residencial y el comercio complementario.

e) Administrativo institucional a escala urbana, regional y nacional.

Carácter: área destinada predominantemente a este uso.

f) Exclusivamente administrativo institucional a escala urbana regional y nacional.

Carácter: área destinada exclusivamente a este uso

No serán de aplicación las disposiciones del Art. 5.1.4.

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
SERVICIOS PÚBLICOS													
Se considera uso de servicio público a todos los locales principales o complementarios para la prestación directa o indirecta de los mismos o para la atención de los usuarios													
A	DE ESCALA BARRIAL												
		Cuartel de Bomberos.		--	--	--	--	C	--	T		34	
		Estafeta Postal.	604290	P	P	P	P	P	P	T			
		Policía (Comisaría). Ver Ord. N° 34.438, B.M. N° 15856.		--	--	C	P	--	--	T		34	
B	DE ESCALA SECTORIAL O URBANA												
		Oficinas descentralizadas (Registro Civil, DGI, Empresas de servicios públicos, C.G.P. o futuras comunas y sus dependencias). (En el caso de coexistir en la misma parcela con los rubros previstos en el agrupamiento "Residencia" deberá contar con entrada independiente).		C	P	P	P	P	P	T		9	IIIa
		Oficinas públicas con acceso de público.		--	C	P	P	P	P	T		9	
		Oficinas públicas sin acceso de público.		--	C	P	P	P	P	T		9	
COMERCIO MAYORISTA (Se considera comercio mayorista al que sirve para proporcionar mercaderías a las empresas, industrias y comercios minoristas mediante ventas al por mayor o mediante entregas a granel)													

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		Con depósito menor al 60% (excepto productos perecederos según Art. 5.2.8 inc. a).		--	--	--	C	--	--	T			IIIa
		Sin depósito (exposición y venta).	610000 a 613480	--	--	150	P	--	--	T			IIIa
COMERCIO MINORISTA (Se considera uso comercial minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor)													
A	LOCAL COMERCIAL s/exigencia de estacionamiento o carga y descarga												
		Antigüedades, Objetos de arte.	603080/50	C	P	P	P	P	100	T			
		Art. de Deporte, Armería y Cuchillería, Ortopedia, Instrumentos de precisión, científicos y musicales - Símbolos patrios, medallas y trofeos. (Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitida como actividad independiente).	603090/50/110/ 330	--	100	200	750	1500	100	T			
		Automotores y accesorios, embarcaciones, aviones y motos, repuestos a venta de automotores y accesorios podrá contar con un taller de reparación de automóviles, como actividad complementaria, sin exceder una superficie cubierta de 50m^2.	603300/05/ 603050	--	--	200	C	C	--	T			

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		Cerrajería. (Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitida como actividad independiente).	603040/50	100	P	P	P	P	--	T			
		Cuadros, Marcos y espejos enmarcados.	603030/50	--	100	200	P	200	--	T			
		Farmacia, Herboristería. Ver Art. 30, Ord. Nº 50.033, B.M. Nº 20.207.	603000	200	100	200	500	500	500	T			
		Ferretería, Herrajes y repuestos - Materiales eléctricos.	603010/50	--	--	PB 100	PB 200	PB 200	--	T	UCDI		
		Florería y Plantas de interior.	603470	100	100	200	500	500	500	T			
		Joyería y Relojería. (Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitida como actividad independiente).	603050 603130 603360	100	200	200	P	P	P	T			
		Máquinas de oficina, cálculo, contabilidad, computación, informática - Aparatos y equipos de telefonía y comunicación.	603050/603150 603350	--	100	200	P	P	P	T			
		Máquinas herramientas, motores industriales y	603160	--	--	C	C	C	--	T			

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		agrícolas (exposición y venta).											
		Mercería, botonería, bonetería, fantasías.	603190/603050	100	100	200	P	P	--	T			
		Óptica, fotografía. (Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitida como actividad independiente).	603100	100	100	200	P	P	P	T			
		Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes - Artículos de plástico y de embalaje - Artículos publicitarios (dos máquinas fotocopiadoras como actividad complementaria).	603050/603207/ 10/11/603410	100	100	200	1500	P	P	T			
		Perfumería, artículos de limpieza y tocador.	603220/21	100	100	200	P	P	--	T			
		Productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio) - (se opere o no por sistema de venta - autoservicio) - Tabaco, productos de tabaquería y cigarrería.	600000/ 10/11/20/30/ 601000/05/ 10/20/30/120/05/ 603060	100	100	200	P	P	--	T			
		Quiosco.	601040/603502	P	P	P	P	P	P	T			
		Rodados, bicicletas, motocicletas, motos. (Se	603140/50	--	--	100	200	200	--	T			

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitida como actividad independiente).											
		Santería, artículos de culto y rituales.	603230	--	100	100	200	200	--	T			
		Textiles, pieles, cueros, artículos personales, del hogar y afines - Regalos.	603070/7250/ 603240/603310/ 603400	P	100	100	1000	750	P	T			
		Venta de artículos para animales domésticos - Venta de fármacos veterinarios.	603292	100	100	100	500	200	--	T			
B	LOCAL COMERCIAL c/exigencia de estacionamiento y/o carga y descarga												
		Artículos y aparatos para equipamientos comerciales y de servicio - Artículos y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico.	603420/603480	--	--	C	500	C	--	T			IIIa
		Autoservicio de productos alimenticios. Autoservicio de productos no alimenticios. Ver Ley N° 18.425, B.O. 07/11/1969, Vol. IV - AD 722.1.	603090/50	--	--	200	750	200	--	T			II
		Bazar, Platería, Cristalería, Artefactos de	603120/50	--	100	200	750	1500	100	T			IIIa

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		iluminación y del Hogar.											
		Casa de Remate.	603052/50	--	C	C	1500	--	--	T			IIIa
		Elementos contra incendios - Matafuegos - Artículos para seguridad industrial.	603380	--	--	--	200	C	--	T			Ib
		Muebles en general, Productos de madera y mimbre. Metálicos; Colchones y afines.	603200	--	--	C	750	1500	--	T			IIIa
		Papeles pintados, alfombras, cortinas y artículos de decoración.	603014	--	C	200	500	500	--	T			IIIa
		Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería.	603280	--	--	100	500	500	--	T			Ib
		Toldos y accesorios.	603074/50	--	--	200	500	200	--	T			V
		Vidrios y espejos. (Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitida como actividad independiente).	603260	--	--	100	750	500	--	T			IIIa
C	LOCAL COMERCIAL DE AFLUENCIA MASIVA												
		Galerías Comerciales - Galería no tradicional.	603320	C	C	C	C	C	--	T		34	VII
		Paseo de compras - Grandes tiendas.	603271	--	C	C	C	C	--	T		34	VII

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		Supermercado. Ver Ley N° 18.425, B.O. 07/11/1969, Vol. IV - AD 722.1.	601070	--	--	--	C	C	--	T		11	V
D	LOCAL DE PRODUCTOS ESPECIALES, MOLESTOS O PELIGROSOS												
		Pinturería (hasta 200 litros de inflamables de 1ª categoría sin equivalentes y no más de 500 litros de 2ª categoría).	603013/603010	--	--	C	C	C	--	T	UCDI		IIIa
		Reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales.	603440	--	--	C	C	C	--	T			VII
		Venta de animales domésticos.	603291	--	--	100	500	200	--	T			IIIa
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO													
I	LOCALES DE REPRESENTACIÓN O EXHIBICIÓN												
		Centro de exposiciones (Exposición masiva).	800570	--	--	--	C	C	--	T		34	VII
		Cine, cine - teatro, teatro, auditorio. (En las calles peatonales, la sumatoria de la capacidad máxima de todos los locales por cuadra, comprendiendo las dos aceras, será equivalente de computar un espectador por cada 5mm de ancho de calle. En avenidas y calles con circulación vehicular, la citada sumatoria será equivalente de computar un espectador por cada 3mm de ancho de	800150/160	--	P	P	P	P	--	T		2	

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		acera).											
		Galería de arte.	604220	200	P	P	P	P	P	T		34	VII
		Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias.	800390	P	P	P	P	P	P	T		34	VII
		Museo Clase II, condicionado por el inmueble.	800391	P	P	P	P	P	P	T		34	Ib
		Salón de exposiciones - Salón de conferencias Audiovisuales.	800470/480/ 800980	100	1500	1500	1500	2500	1500	T		12	
		Teatro Independiente. Ver Parágrafo 5.5.1.4 y Cláusula transitoria de Ley N° 3.487.		--	P	P	P	P	--	T		34	VII
II	LOCALES DE LECTURA												
		Biblioteca local.	600060	P	P	P	P	P	P	T		4	
III	LOCALES DEPORTIVOS												
		Club social, cultural y deportivo (instalaciones cubiertas).	800180/200	C	C	C	C	C	--	T		1	
		Gimnasio.	700320	C	C	C	2500	C	--	T		17	
		Natatorio. Ver Ley N° 3.364.	800305/420	--	--	C	2500 SA	--	--	T		17	

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
IV	LOCALES DE FIESTA												
		Casa de fiestas infantiles.	800010	--	C	200	500	--	--				
V	LOCALES DE DIVERSIÓN												
		Calesita	800090	--	--	C	--	--	--	T			
		Club de música en vivo. En las calles peatonales, la sumatoria de la capacidad máxima de todos los locales por cuadra, comprendiendo las dos aceras, será equivalente de computar un espectador por cada 5mm de ancho de calle. En avenidas y calles con circulación vehicular, la citada sumatoria será equivalente de computar 1 espectador por cada 3mm de ancho de acera. Ver DNU N° 2/2010.		--	C	C	C	C	--	T			
		Peña. Ver DNU Nº 2/2010		--	C	C	C	C	--				
		Sala de patinaje, patinaje sobre hielo.	800445	--	--	--	C	--	--	T		7	
		Sala o pista de patinaje y/o skate - Juegos de bolos.	800440	--	--	P	C	--	--	T		7	
		Salón de baile, Casa de fiestas privadas. Ver Ord. N° 43.882, B.M. N° 18.694, Vol IV - AD 762.2 y DNU N° 2/2010.	800140/800340/ 50/60/70/80	--	C	C	C	C	--	T			

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		Salón Milonga. Ver DNU N° 2/2010.		--	C	C	C	C	--				
VII	LOCALES DE ENSAYO												
		Sala de ensayo para músicos, estudiantes y artistas en general.	800460	C	500	500	500	500	500	T			Ib
VIII	GRANDES SUPERFICIES - EQUIPAMIENTOS ESPECIALES												
		Biblioteca central	800059	C	C	C	C	C	C	T			
IX	LOCALES DE CULTO												
		Templo. Ver Ord. N° 33555, B.M. N° 15.530, Vol. III - AD 620.2.	801060	C	C	C	C	C	C	T		34	
ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS													
I	DE ESCALA BARRIAL												
	Nivel Inicial	Escuela Infantil, Jardín maternal -PRIVADO.	700010	C	P	P	P	P	--	T			
		Escuela Infantil, Jardín maternal - OFICIAL.	700010/ 700500/700520	P	P	P	P	P	--	T			
		Jardín de Infantes - PRIVADO. Ver Ord. N° 35.954, B.M. N° 16.336. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del	700015/700510	C	C	P	P	P	--	T			

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/1973.											
		Jardín de Infantes - OFICIAL. Ver Ord. N° 35.954, B.M. N° 16.336. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/1973.	700015	P	P	P	P	P	--	T			
	Nivel Primario	Escuela Primaria - PRIVADO. Ver Ord. N° 35.954, B.M. N° 16.336. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/1973.	700040	--	C	P	P	P	--	T			
		Escuela Primaria - OFICIAL. Ver Ord. N° 35.954, B.M. N° 16.336. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/1973.	700040	P	P	P	P	P	--	T			
II	DE ESCALA URBANA												
		Escuela de Educación Especial (para niños con necesidades especiales) con o sin formación laboral - PRIVADO. Ver Ord. N° 35.954, B.M. N° 16.336. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de	700025/30	--	C	C	C	C	--	T			

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/1973.											
		Escuela de Educación Especial (para niños con necesidades especiales) con o sin formación laboral - OFICIAL. Ver Ord. N° 35.954, B.M. N° 16.336. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1814 del 10/10/1973.	700025/30	P	P	P	P	P	--	T			
	Nivel Medio	Escuela de Educación Media. Ver Ord. N° 35.954, B.M. N° 16.336. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/1973.	700050	--	C	P	P	P	--	T			
		Escuela, Colegio, con internado. Ver Ord. N° 35.954, B.M. N° 16.336. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/1973.	700030	--	C	C	C	--	--	T			
	Nivel Terciario o Superior	Instituto de investigación sin laboratorio.	700080	200	200	500	P	P	P	T		17	
		Institutos Técnicos, Academias - Enseñanza especializada.	700070/700071	C	C	P	P	P	P	T		14	

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		Universitaria y Superior no Universitaria.	700060	C	C	P	P	P	C	T		34	
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS													
		Centrales y Concentraciones Telefónicas.		--	--	--	P	P	P	T		25	VII
RESIDENCIAL													
A	VIVIENDA INDIVIDUAL			P	P	P	P	--	--	T		18	
B	VIVIENDA COLECTIVA			P	P	P	P	P	--	T		19	
D	RESIDENCIA COMUNITARIA												
		Convento.		--	--	P	--	--	--	T			
		Hogar de día.		P	--	P	P	--	--	T			
		Hogar de Niñas, Niños, y Adolescentes. Ver Parágrafo 1.2.1.1 inciso b) y Parágrafo 5.5.1.13).	700480	--	--	EC	C	--	--	T			
		Residencia o establecimiento geriátrico. Ver Ord. N° 35.331, B.M. N° 16.161, Vol. IV - AD 700.44.	700170	P	--	EC	P	--	--	T			
E	ALOJAMIENTOS	Casa Pensión.	700100	P	C	P	P	P	--	T		32	

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		Hospedaje Categoría A, B, C, D, E.	700110	C	P	P	P	P	--	T			
		Hotel Residencial.	700130	C	P	P	P	P	--	T		28a	Ib
		Hotel.											
		1 estrella.	700121	C	P	P	P	P	--	T		28b	Ib
		2 estrellas.	700122	--	C	P	P	P	P	T		28b	Ib
		3 estrellas.	700123	--	C	P	P	P	P	T		28b	Ia
		4 y 5 estrellas.	700124/700125	--	--	P	P	P	P	T		28b	Ia
		Appart - Hotel o Appart-Residencial.	700140										
		1 y 2 estrellas.		--	C	P	P	P	P	T		28c	Ib
		3 estrellas.		--	C	P	P	P	P	T		28d	Ia
ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD													
	NIVEL BÁSICO												
		Consultorio profesional (anexo a vivienda).	700350	P	P	P	P	P	--	T			
		Dispensario.	700440	100	500	500	P	P	--	T			
II	NIVEL CENTRO LOCAL - EQUIPAMIENTO LOCAL												
		Consultorio profesional.	700340	C	C	P	P	P	P	T			

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		Centro de Salud Mental (ambulatorio) Servicio médico de urgencia de salud mental. Hospital de día - Centro de día. (Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1.121/1986 Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud).		C	C	C	C	C	C	T			
		Centro de Salud mental de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.		P	P	P	P	P	--	T		20	
		Taller protegido (sin internación). (Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1.121/1986, Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud).		--	--	C	C	--	--	T		20	Ib
		Hostal de Salud Mental. Comunidad terapéutica. (Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1.121/1986 Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud).		--	--	500	C	--	--	T		20	
		Clínicas de Salud mental, Sanatorios de Salud Mental, Establecimientos de internación para tratamientos de corto, mediano y largo plazo. (Definidos según Resolución del Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud).	700210	--	--	--	C	--	--	T		23	IIIb
		Centro de Atención Primaria de Salud de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.		P	P	P	P	P	--	T		20	IIIb

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		Centro médico u odontológico - Servicio médico u odontológico de urgencia - Institutos sin internación. (Definidos según Resolución SEC N° 2.385/1980 - Resolución M. N° 423/1987 del Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud).	700190/700195/ 700465	--	--	C	C	2500	--	T		20	
		Clínica, Sanatorio, Maternidad - Instituto con internación. (Definidos según Resolución SEC N° 2.385/1980 - Resolución M. N° 423/1987 del Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud. Ver Ord. N° 34.673, B.M. N° 15.938.	700200/700460	--	--	--	C	--	--	T		23	IIIb
		Hogar geronto psiquiátrico - Hogar para gerontes enfermos crónicos y discapacitados físicos. Ver Ord. N° 35.331, B.M. N° 16.161 - AD 630.11, Vol. IV - AD 700.44 - AD 700.1		--	--	--	C	--	--	T		20	Ib
		Instituto o centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social).	700310/700450	--	--	200	C	C	--	T		17	
		Servicio, Centro o Clínica veterinaria para pequeños animales.	700235	--	--	--	C	--	--	T		34	
		Centro y Clínica veterinaria, con internación limitada al proceso pre y postoperatorio exclusivamente.	700220/30/35	--	--	C	C	--	--	T			Ib

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		Laboratorio de análisis clínicos y/o radiológicos y/o de estudios especiales (Cuando en las Zonas c, d y e coexistan con el uso residencial, se podrá localizar únicamente en planta baja).	700400	--	--	200	P	P	--	T		1	
		Vacunatorio.		50	50	50	50	50	--	T			
III	NIVEL CENTRO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO GENERAL												
		Hospital de día - Centro de día (enfermos crónicos). (Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1.121/1986, Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud).	700216/700217	--	--	--	C	C	--	T		20	VII
IV	NIVEL URBANO REGIONAL EQUIPAMIENTO ESPECIAL												
		Hospital. (Definidos según Resolución SEC N° 2.385/80 - Resolución M. N° 423/1987 del Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud).	700215	--	--	--	--	--	--	--	E4		
SERVICIOS TERCIARIOS													
A	SERVICIOS PARA LA VIVIENDA O SUS OCUPANTES												
		Agencia de alquiler de videocasete.	604004	P	P	P	P	P	--	T			
		Agencias comerciales de empleo, turismo,	604001/90/4270/	--	P	P	P	P	P	T			

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		lotería, prode, inmobiliaria, avisos de diarios, de trámites ante organismos descentralizados.	72/604091										
		Agencias de taxímetros remises con vehículos en espera. Ver Ord. N° 47.561, B.M. N° 19.783, Vol. IV - AD 700.39 y Ord. N° 49.219, B.M. N° 20.074 - AD 700.39).	604009	--	--	--	SA	--	--	T		37	
		Agencias de taxímetros remises y/o autos de alquiler sin vehículos en espera.	604011/604033/ 604034	--	P	P	P	P	--	T			
		Alimentación en general, restaurant, cantina, pizzería, grill, heladería, confitería, etc.	602000/40/50/ 60/70	C	P	500	P	P	P	T		26	
		Alquiler de bicicletas y triciclos. (Únicamente parcelas frentistas a Parque Lezama y una por cuadra).		--	--	200	--	--	--	T			
		Banco, Oficinas crediticias, financieras y cooperativas.	604030	--	--	C	P	P	P	T		1	
		Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos.	602010/20/21/30	C	P	P	P	P	P	T			
		Copias, fotocopias, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico. Duplicación de audio y/o video (excepto imprentas).	604040/50	--	P	P	P	P	P	T			
		Estudios profesionales.	604182	C	C	P	P	P	P	T		31	

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		Estudios profesionales (anexo a vivienda).	604100	P	P	P	P	P	--	T			
		Garage colectivo comercial. Ver Art. 5.3.3.	604070	--	C	C	C	C	--	T			
		Garage colectivo particular.		--	P	P	P	P	P	T			
		Lavandería mecánica por sistema de autoservicio.	604260	100	200	200	P	P	--	T			
		Locutorio.	604294	--	100	100	100	100	100	T			
		Personales directos en general (peluquería, salón de belleza, etc.).	604110/20/25/ 604310	--	200	200	P	P	P	T			
		Receptoría de ropa para limpiar.	604130	100	200	200	P	P	--	T			
B	SERVICIOS OCASIONALES PARA VECINOS, EMPRESAS O INDUSTRIAS												
		Alquiler de prendas y artículos de vestir, uniformes y ropa blanca.	604160	--	--	--	P	P	P	T			
		Agencias de información y noticias.	604006	--	--	P	P	P	P	T			
		Agencias de alquiler de películas.	604002	--	--	C	P	P	P	T			
		Banco Casa Central.	604020	--	--	--	C	P	P	T		1	IIIb
		Casa de cambio.	604008	--	C	PB	PB	PB	PB	T		1	
		Corporaciones, Cámaras y Asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público.	800040/800130/ 800220/800560	--	C	C	P	P	P	T			Ib

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		Editorial sin depósito ni imprenta.	604210	--	C	C	P	P	P	T		31	
		Estudio de grabación de sonido y video.	800290	C	C	C	500	P	--	T			
		Estudio de radio y/o televisión.	800250/260/240	--	--	--	C	--	--	T			
		Laboratorio de análisis no industriales	700410	--	--	--	C	1000	--	T		1	Ib
		Oficina comercial - Oficina consultora.	604010/604184	C	C	PA	PA	PA	EC	T		31	
		Procesamiento de datos y tabulación - Centro de cómputos.	604190	--	200	P	P	P	P	T			Ib
C	SERVICIOS CON ZONA DE REPULSIÓN, QUE PUEDEN OCASIONAR MOLESTIAS, O SER PELIGROSOS												
		Albergue Transitorio. Ver Ord. N° 35.561, B.M. N° 16.220, Vol. IV - AD 782.1 y Vol. III - AD 630.121).	700150	--	--	--	C	--	--	T		28a	Ia
		Estación de radio y/o televisión	800270/280	--	--	P	P	P	--	T			
		Estación de servicio: combustibles líquidos y/o GNC. Ver DM Nº 2.016/1992, B.M. N° 19.352. Los establecimientos a localizar tendrán un desarrollo mínimo sobre L.O. de 30m en parcelas de esquina y 40m en parcelas intermedias. Dicho desarrollo mínimo deberá estar librado al acceso vehicular, no pudiendo las construcciones a realizar disminuirlo en forma alguna. No se	604061/62	--	--	--	C	--	--	T	UCDI	35a	

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		admitirá su localización si en la acera correspondiente a las proyecciones de la o las Líneas Oficiales del predio (excluida la Línea Oficial de esquina) se encontrasen implantadas instalaciones fijas, tales como bocas de subterráneo, cámaras transformadoras subterráneas, gabinetes o ventilaciones subterráneas, postes de alumbrado, etc. Si preexistieran actividades o instalaciones móviles, la localización quedará subordinada a su desplazamiento por fuera del acceso vehicular y siempre que, a juicio de la Dirección, se garanticen las medidas de seguridad necesarias. Para este rubro se consideran como actividades complementarias, la venta minorista de repuestos, lubricantes y aditivos En dicho establecimiento, se admitirá la venta minorista por sistema de autoservicio de bebidas y productos alimenticios envasados, de limpieza y tocador, quiosco, además de servicios de bar-café, hielo, carbón, leña, estafeta postal y cajeros automáticos de entidades bancarias. La superficie cubierta total para el desarrollo de las actividades complementarias admitidas, excluido el Taller de reparación de automóviles, no											

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		podrá superar el 20% de la superficie de la parcela, ni una superficie máxima de 120m², siempre conformando un único local de venta. El Taller cuya superficie no podrá exceder los 50m² podrá ser localizado en forma independiente en cualquier sitio del predio.											
		Fúnebre, oficina sin depósito. Se admite la exposición de féretros no visualizables desde la vía pública.	700240	--	--	--	P	P	--	T			
		Peluquería y otros servicios para animales domésticos.	604250	--	--	C	P	--	--	T			
TRANSPORTES													
III	ESTACIÓN INTERMEDIA												
		Estación intermedia de subterráneos.	605090	--	--	--	--	C	--	T			
IV	ESTACIÓN TERMINAL												
		Estación terminal de subterráneo.	605091	--	--	--	--	--	C	T			
INDUSTRIA													
1541.9		Elaboración de productos de panadería n.c.p. (en establecimientos de hasta 10 operarios) - Elaboración de productos de panadería (con	500202	C	100	200	200	200	--	T			VII

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		venta directa al público).											
		Fabricación de masas, sandwiches y demás productos de pastelería, cocción de productos de panadería, cuando se recibe la masa ya elaborada.	500200	C	100	100	200	200	--	T			
		Elaboración de churros factura frita con venta al público.	500204	C	100	200	200	200	--	T			
1544.1		Elaboración de pastas alimenticias frescas con venta directa al público.	500185	C	100	200	200	200	--	T			
552.90		Preparación y venta de comidas para llevar.	500350	C	100	200	200	200	--	T			
552.12		Elaboración de helados con venta directa al público.	500074	C	100	100	200	200	--	T			VII
1722.0		Fabricación de tapices y alfombras con telar manual.	500772	--	--	200	200	--	--	T			
1730.9		Fabricación de tejidos y artículos de punto n.c.p.											
		Acabado de tejidos de punto.	500750	--	--	100	200	200	--	T			
181.1		Confección de prendas de vestir, excepto piel, cuero.	500810	--	--	100	200	200	--	T			VII
1912.0		Fabricación de maletas, bolsos de mano y similares, artículos de talabartería y artículos	501031	--	--	200	--	--	--	T			VII

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		de cuero n.c.p.											
		Calcomanías y estampados en serigrafía.	501348	--	C	200	200	100	--	T			
2222.0		Servicios relacionados con la impresión.											
		Taller de encuadernación.	501344	--	C	200	200	100	--	T			
		Taller de fotocomposición.	501345	--	C	200	200	100	--	T			
		Taller de grabado a mano, fotograbado. Talleres de electrotipia y estereotipia.	501346	--	C	200	200	100	--	T			
		Taller de litografía.	501343	--	C	200	200	100	--	T			
2610.9		Taller de corte de vidrios y espejos. Puede incluir taller de marcos y exposición y venta.	501860	--	C	200	200	200	--	T			VII
2691.9		Fabricación de artículos de cerámica no refractaria para uso estructural n.c.p.											
		Taller de artesanías y decoración de cerámica.	501820	--	C	100	200	100	--	T			
3312.0		Fabricación de instrumentos y aparatos para medir, verificar, ensayar, navegar y otros fines, excepto equipo de control de procesos industriales.											
		Armado y reparación de instrumentos electrónicos de precisión e instrumentación	502709	--	--	200	200	100	--	T			

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		analítica.											
		Montaje o reparación de instrumentos científicos de medida, control y laboratorio.	502702	--	--	200	200	100	--	T			
3610.1		Fabricación de muebles y partes de muebles, principalmente de madera.											
		Taller de carpintería, de muebles, incluido tapicería y ebanistería.	501270	C	C	200	--	--	--	T			
3610.2		Fabricación de muebles y partes de muebles, principalmente de madera.											
		Fabricación de muebles de mimbre y caña.	501260	--	--	200	--	--	--	T			VII
3230.0		Fabricación de receptores de radio y televisión, aparatos de grabación y reproducción de sonido y video y productos conexos.											
		Armado de equipos para radio, televisión, comunicaciones y señalización.	502465	--	--	200	100	100	--	T			VII
7250.0		Mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática.											
3312.0		Armado y/o reparación de calculadoras y computadoras electrónicas, analógicas y digitales.	502466	--	--	200	200	100	--	T			VII

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
526.90		Cargado de extintores de incendio. (Uso condicionado: Si existe depósito o tanque de inflamables, la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios).	503180	--	--	--	200	--	--	T			
9301.0		Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o piel, incluso limpieza en seco	503221/22/23/25	--	--	100	200	--	--	T			VII
526.1		Reparación de calzado y artículos de marroquinería.											
526.10		Reparación de calzado.	503020	100	--	100	100	100	--	T			
526.10		Reparación de artículos de marroquinería.		100	--	100	100	100	--	T			
526.20		Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico.											
		Reparación de receptores de radio y televisión, grabadores de sonido, tocadiscos y aparatos afines.		--	--	100	200	100	--	T			
		Reparación de heladeras, lavarropas, planchadoras, hornos eléctricos, acondicionadores de aire y afines.	503050	--	--	100	200	100	--	T			
		Reparación de aparatos pequeños tales como: planchas, afeitadoras, licuadoras,	503060	C	C	100	200	100	--	T			

CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	ÁREAS						FOS	OBS	ESTAC	C y D
				a	b	c	d	e	f				
		enceradoras, aspiradoras, secadores de pelo, etc.											
526.90		Reparación de efectos personales y enseres domésticos n.c.p.											
		Reparación de prendas de vestir, ropa blanca y otros artículos textiles de uso doméstico.	503230	100	--	100	200	200	--	T			
		Reparación de relojes y joyas.	503110	C	C	100	200	200	--	T			
		Reparación de paraguas, bastones, tijeras, plumas estilográficas y juguetes.		--	C	100	100	100	--	T			
		Reparación y/o lustrado de muebles.	503210	C	C	100	100	100	--	T			
		Reparación de bicicletas y triciclos. (Se admitirán únicamente en parcelas frentistas al Parque Lezama).	503120	--	--	100	--	--	--	T			

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2012.

REFERENCIAS **CUADRO DE USOS Nº 5.4.12.1 DISTRITO APH1**

a) REFERENCIAS GENERALES (tanto para obra nueva como para edificios protegidos)

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

b) REFERENCIA CARGA, DESCARGA, GUARDA Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

b.1) Referencias guarda y estacionamiento vehicular

1	1 Módulo cada 160m^2 de la superficie total construida
2	a) Sin auditorio: 1 módulo cada 250m^2 de la superficie total construida. Con auditorio: además de lo anterior se proveerá lo requerido en 2b)
	b)1 módulo cada 18 asientos del salón auditorio

4	Con salón de lectura mayor de 500m^2, 10% de la superficie de dicho salón	
7	1 módulo cada 75m^2 de la superficie total construida	
9	1 módulo cada 250m^2 de la superficie total construida	
11	Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público:	
	a) de 5.000m^2 o más, dos veces dicha superficie	
	b) menor de 5.000m^2, una vez y media dicha superficie	
12	1 módulo cada 200m^2 de la superficie total construida	
14	1 módulo cada 4 aulas	
17	1 módulo cada 125m^2 de la superficie total construida	
18	1 espacio de 15m^2 como mínimo, con lado menor, igual o mayor que 2,50m	
19	Los requerimientos de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos que se indican en los siguientes puntos a–b–c, se establecen como cantidad mínima	
	a) Unidades de hasta 60m^2 de superficie propia inclusive, 1 módulo cada 3 unidades	
	b) Unidades de más de 60m^2 hasta 90m^2 de superficie propia inclusive, 1 módulo cada 2 unidades	
	c) Unidades de más de 90m^2 de superficie propia, 1 módulo por unidad	
	d) Edificios construidos por la CMV, 1 módulo cada 3 unidades sin rango de superficie	
20	5% de la superficie total construida	
23	a) Con internación: 1 módulo cada 8 camas más 1 módulo cada 2 profesionales	
	b) Sin internación: 5% de la superficie total construida	
25	5% de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de 4 módulos	
26	Salón de 600m^2 o más: 20% de la superficie total construida	
28	a) 1 módulo cada 3 habitaciones	
	b) N° de cocheras igual o mayor al 20% del total de habitaciones	
	c) N° de cocheras igual o mayor al 25% del total de habitaciones	
	d) N° de cocheras igual o mayor al 40% del total de habitaciones	
31	1 módulo cada 120m^2 de la superficie total construida	
32	1 módulo cada 15 camas más un módulo para el encargado o dueño	
34	Deberán solicitarse al Órgano de Aplicación normas especiales en cada caso particular	
35a	Superficie de estacionamiento no inferior a la que resulte de computar un espacio de 15m^2 por cada módulo requerido según el siguiente cuadro:	
	Número de Módulos	Superficie total de la unidad de uso
	2	de 500 a 750m^2
	3	de 751 a 1.000m^2
	4	de 1.001 a 1.500m^2
	6	de 1.501 a 2.000m^2
	1	por cada 2.000m^2 o fracción
37	Para remises y autos de alquiler, cada tres (3) autos habilitados deberán constituir una cochera o espacio guardacoche a una distancia igual o menor a 200m del local	

b.2) Referencias espacios para carga y descarga

I	a) 1 espacio para un camión, con superficie mínima para carga y descarga de 30m^2
	b) 1 espacio para un camión, con superficie mínima para carga y descarga de 30m^2 cada 400m^2 de superficie construida.
II	Superficie mínima para carga y descarga de 60m^2

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 espacio 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
V	4	De 1.501 a 2.000m²
	1	por cada adicional de 5.000m² o fracción
	10% de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 30m²	
VII	Deberán solicitarse al Órgano de Aplicación normas especiales en cada caso particular	

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

b.3) Casos Especiales

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

5.1 Usos no consignados

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

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

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA SAN TELMO

Niveles de protección	Antigüedad	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, contribución territorial, pavimentos y aceras.

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 sólo a contribución territorial.

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

5.4.12.2 Distrito APH2 – Parque 3 de Febrero

Ordenanza N° 47.677 (B.M. N° 19.863, Publ. 07/09/1994).

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

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

La propuesta deberá contener los siguientes aspectos:

– Justificación que sustente su incorporación a la norma.

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

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

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

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

– En ningún caso los APH podrán contradecir el espíritu de las normas de este Código en su función de instrumento de ordenador integral de la Ciudad.

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

a) Memoria descriptiva.

b) Estudios complementarios.

c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.

d) Estudio económico – financiero.

e) Etapas de Implementación.

f) Normas de protección que podrán incluir:

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

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

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

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

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

5.4.12.2.3 Ley N° 4.334, B.O. Nº 4.044, Publ. 28/11/2012

Artículo 1° - Declárase el Parque 3 de Febrero como Unidad Ambiental y de Gestión, que abarca el área comprendida en el Código de Planeamiento Urbano por el Área de Protección Histórica APH2, dentro de los límites establecidos en las Planchetas números 3; 4; 6 y 7 de la Ley 449, y sus modificatorias.

Artículo 2° - El Parque 3 de Febrero integra el sistema de grandes parques y espacios verdes de carácter regional, de conformidad con lo establecido en el Artículo 14 inciso d), de la Ley 71 encontrándose asimismo sujeto a los términos del Parágrafo 5.4.12.2 (APH2, Parque Tres de Febrero) de la Ley 449 del Código de Planeamiento Urbano.

(Ver restantes artículos)

5.4.12.3 Distrito APH3 – Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico

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

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

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

2) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.3a.

3) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas. La superficie mínima de las parcelas resultantes no debe ser inferior a 300m^2 ni superior a 1000m^2.

4) Obligación de Proteger:

4.1 Protección Especial

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

4.1.1 Protección Edilicia

4.1.1.1 Normas para Inmuebles Catalogados

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

En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito 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 Normas para Inmuebles No Catalogados.

4.1.1.2.1 Normas Particulares por Zona

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

Los inmuebles de las zonas no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH3, se regirán por:

Zona 1

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

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

Disposiciones particulares

Edificios entre medianeras

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

R = h/d = 1.5

F.O.T. máximo = 1.3

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

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

Edificio de perímetro libre

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

R = h/d = 2 r = h'/d' = 3

Retiro de frente mínimo = 3m

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

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

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

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

Zona 2

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

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

Disposiciones particulares

Edificios entre medianeras

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

R = h/d = 1

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. = El que resulte de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R1bI.

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

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

Edificios de perímetro libre

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

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

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. = El que resulte de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R1bI.

Retiro de frente mínimo: 3m

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

Usos: Los que resulten de aplicar las Disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R1bI.

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

Zona 3

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

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

Disposiciones particulares

Edificios entre medianeras

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

R = h/d = 2,4

Edificios de perímetro libre:

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

R = h/d = 3 r = h'/d' = 5

Edificios de perímetro semilibre

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

r = h'/d' = 5

F.O.T. básico = 3

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

F.O.T. máximo = 3 x A / 12,5

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

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

F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R2aI.

Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R2aI.

Zona 4

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

Subdivisión: Según normas generales de la Sección 3 excepto la superficie mínima de la parcela resultante de una subdivisión, la cual será de 450m^2.

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

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

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

Observaciones:

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

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

4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público del Distrito.

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

4.1.2.2 Grados de intervención ambiental

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

b) Marquesinas: Se prohibe la instalación de marquesinas.

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

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

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

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

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

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

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

Protección Especial: Se deberán respetar las especies arbóreas existentes en la Parcela 1c, de la Manzana 36, Sección 15, Circunscripción 19.

Se prohibe la tala o el transplante 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 prohibe la supresión de cualquier elemento de los mismos, así como cualquier actuación que pueda dañar o producir deterioro en los elementos protegidos y que desvirtúen su carácter paisajístico en función de las distintas situaciones especiales generadas para el conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA GRAND BOURG Y PALERMO CHICO

Niveles de Protección	Antigüedad	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 sólo la Contribución Territorial.

El Organismo de Aplicación considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el inciso d) del Art. 10.2.4.

6) Organismo de Aplicación: Es la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística.

Previamente a la aprobación de planos de obra, conformación de nuevas parcelas, usos comerciales y demoliciones en todo el Distrito, el Organismo de Aplicación cursará notificación a las asociaciones vecinales de la zona para que emitan su opinión en el plazo de 15 días hábiles.

7) Tramitaciones

Es de aplicación lo dispuesto en el punto 7) Tramitaciones del Art. 5.4.12.

8) Normas

a) Ley N° 536, B.O.C.B.A. N° 1113, Publ. 18/01/2001.

Artículo 7° – Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública del Distrito caducarán de pleno derecho a los 5 años de la puesta en vigencia de la presente Ley.

Artículo 8° – La catalogación de los inmuebles protegidos correspondientes al Distrito APH3 no faculta la autorización en estos inmuebles, como así tampoco en las parcelas frentistas o adyacentes, de usos no contemplados en el Cuadro de Usos correspondiente a los respectivos distritos.

b) Ley N° 611, B.O.C.B.A. N° 1227, Publ. 05/07/2001.

Artículo 1° – Apruébanse para la Fracción B, Manzana 114, Sección 21, Circunscripción 18, las siguientes normas de tejidos y usos:

a) F.O.T. (Factor de Ocupación Total) máximo = 1,47. Para el cálculo de dicho cómputo no se considerarán las superficies destinadas a las salas técnicas necesarias para el desarrollo de las instalaciones del edificio, con características de edificio inteligente.

b) H máxima: +20,82m, con plano límite a + 21,77m. Asimismo, el volumen de acceso sobre la Av. Pte. Figueroa Alcorta no podrá superar el nivel +14,06m, de acuerdo con lo graficado en la documentación obrante a fs. 21 a 35 del Expediente N° 27.337/1999, cuya copia autenticada forma parte como Anexo I de la presente Ley.

c) Requerimiento mínimo de estacionamiento = 32 módulos.

d) Carga y descarga = 1 módulo de 60m^2

e) Uso: uso exclusivo Museo Clase I.

Artículo 2° – Dentro del plazo de treinta (30) días corridos a partir de la fecha de promulgación de la presente Ley, el recurrente deberá presentar la documentación de obra correspondiente ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, de no hacerlo así caducará de pleno derecho lo autorizado precedentemente.

Artículo 3° – Dentro del plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de promulgación de la presente Ley, deberán estar concluidas las obras autorizadas.

Artículo 4° – Si por cualquier circunstancia se modificara en forma total o parcial lo especificado en el Art. 1° de la presente Ley, los propietarios deberán ejecutar a su exclusivo costo y cargo las obras necesarias para adecuar lo construido al F.O.T. (Factor de Ocupación Total) que resulte permitido para el distrito de zonificación al cual pertenece el inmueble.

Artículo 5° – Los alumnos y estudiantes de cualquier nivel, los jubilados y los pensionados, que acrediten su condición de tales, y las personas con necesidades especiales, tendrán acceso libre y gratuito al museo autorizado en el Art. 1°.

5.4.12.4 Distrito APH4 – Entorno Estación Belgrano "R"

(Ley N° 68, B.O.C.B.A. N° 540, Publ. 30/09/98)

1) Carácter: Está dado por la particular inserción de un conjunto de edificios de una estación de ferrocarril en un marco verde de calidad que se articula con una plaza de escala barrial y que conforma una situación espacial de interés público, socialmente reconocido, que contiene significantes arquitectónicos con referencias individuales de valor histórico y cultural de fuerte contenido simbólico para la memoria del lugar.

2) Delimitación: Polígono delimitado por la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 48 frentistas a la calle Echeverría, por esta línea hasta las líneas de fondo de la Parcela 15 de la Manzana 55, por esta línea hasta la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 54 frentistas a la calle Zapiola, por esta línea hasta las líneas de fondo de la Parcela 9a de la Manzana 53A, 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 Plano de zonificación y Plano N° 5.4.12.4a.

3) Obligación de proteger:

3.1 Protección Especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en los Planos N° 5.4.12.4b y N° 5.4.12.4c, respectivamente y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH4. Las Manzanas 47A y 47B, conforman junto con la Manzana 40A (Plaza Castelli) – Distrito UP, la Zona 4 indicada en el Plano N° 5.4.12.4a.

3.1.1 Protección edilicia

3.1.1.1 Normas para predios catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH4, se consignan los niveles de protección especial para cada predio, calificados en Estructurales (E) y Cautelares (C).

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS APH4
ENTORNO ESTACIÓN BELGRANO "R"

Circ.	Secc.	Manz.	Parc. de	Cantidad	Calle	N°	Cat.

			Frentes				
16	39	31	4	2	Conde	1990	C
16	39	32	1	2	Conde	2006/08/10	E
16	39	32	2	1	Conde	2020/24/36	E
16	39	32	3	1	Conde	2040	C
16	39	32	4	1	Conde	2050	C
16	39	32	6	2	Conde	2066/84	E
16	39	38	1	2	Capitán Gral. Ramón Freire	1898	C
16	39	39	13c	2	Conde	1902	E
16	39	39	12	1	Echeverría	3252/56/ 60/68/74	E
16	39	39	1	2	Capitán Gral. Ramón Freire	1902	E
16	39	39	8	1	Capitán Gral. Ramón Freire	1944/46	C
16	39	39	6	1	Capitán Gral. Ramón Freire	1968	C
16	39	47A		3	Pasaje Subterráneo	s/N°	E
16	39	47A		3	Tanque de agua y bomba	s/N°	E
16	39	47A		3	Estación Belgrano "R"	s/N°	E
16	39	47A		3	Edificio anexo a estación	s/N°	E
16	39	47B	Fracc. A	4	Acceso Túnel bajo nivel	s/N°	E
				4	Cabina de señales (Zona de vías anexa a Manz. 47B–Fracc. B)	s/N°	E

Los Grados de Intervención se determinarán por aplicación de lo establecido en el punto 4.1.2 del Art. 5.4.12 Distrito Área de Protección Histórica.

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 Normas para predios no catalogados:

Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH4, se regirán por las normas de tejido de cada una de las zonas graficadas en el Plano N° 5.4.12.4a.

Zona 1

1. Parcelamiento:

1.1 Subdivisión: Las nuevas parcelas que se constituyen por subdivisión deberán tener una superficie mínima de 400m^2 y una máxima de 900m^2, debiendo cumplir con las normas generales de la Sección 3 que no se opongan a las del Distrito.

2. Tipologia edilicia: Se permiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

2.1 Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d= 1

r = h'/d'= 1,5

Se considera como espacio urbano los patios internos que cumplan con las relaciones establecidas, con medidas mínimas de 4m por 8m, a nivel de la cota de la parcela establecida por la Dirección de Catastro.

2.1.1 Línea de Frente Interno: Deberán cumplirse con las disposiciones generales vigentes con la Sección 4 (AD 610.10/15) y en la Sección 5 (AD 610.16/29) para el Distrito R1b.

2.1.2 Altura máxima: Cualquiera sea la tipología adoptada para los edificios a construir, los mismos no podrán sobrepasar una altura de 8,80m a partir de la cota de parcela determinada por la Dirección de Catastro, sobre los planos límite generados por la Línea de Edificación y la Línea de Frente Interno, que permitirá la construcción de un piso retirado bajo dos planos límites a 45° apoyados sobre

las líneas de altura máxima ya determinada y un plano límite horizontal ubicado en 11,80m por sobre la cota de parcela determinada por la Dirección de Catastro. *(Ver Fig. N° 5.4.6.29a)*

En ningún caso ni aun en los de techos inclinados o de Planta Baja libre, podrán sobrepasarse los planos límite fijados, con excepción de antenas de uso exclusivo para el inmueble, pararrayos, conductos de ventilación y de expulsión de humos y gases de acuerdo a lo establecido en el Código de Prevención de Contaminación Ambiental.

2.1.3 Cuerpos Salientes: De los planos límite en el punto 2.1.2 no podrán sobresalir cuerpos, sean ellos cerrados o abiertos con excepción de aleros o cornisas de 0,30m de máximo de proyección horizontal y escalinatas descubiertas hasta la H máxima de 1m sobre la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

2.1.4 Retiros Mínimos Obligatorios: Las construcciones que se levanten en las parcelas intermedias se retirarán 3m de la L.O.; en parcelas de esquina el retiro será de 3m sobre uno de los frentes y de 1m sobre el otro, pudiendo el propietario elegir sobre cual efectuará el retiro menor, en este último caso, en una longitud de 3m de la línea divisoria de la parcela lindera deberá materializarse el retiro de 3m. *(Ver Fig. N° 5.4.6.29b y c)*

2.1.5 Ocupación del Suelo:

F.O.S. máximo = según normas de tejido

F.O.T. máximo = 1

En este Distrito la restricción del F.O.T. se aplicará a toda construcción sin excepción de uso. Las superficies cubiertas no computables en el F.O.T. según la definición del Parágrafo 1.2.1.3 (AD 610.4) de este Código no podrán exceder el 20% del total de la superficie cubierta edificable de la parcela.

Zona 2

1. Parcelamiento:

Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.

2. Tipología edilicia: Se admiten solamente edificios entre medianeras.

2.1 Disposiciones Particulares

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 2,4

F.O.T. 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 la Dirección de Catastro. En el caso que el ancho varíe en la cuadra se adoptará el valor promedio.

F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Zona 3

1. Parcelamiento:

Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.

2. Tipología edilicia: Se admiten solamente edificios entre medianeras.

2.1 Disposiciones Particulares

a) Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 3

F.O.T. Básico = 2

F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1

3. Protección Ambiental

Nivel 1 Ámbito Consolidado: Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado definido en el Plano N° 5.4.12.4b.

Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación.

Grados de intervención ambiental:

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán con baldosas calcáreas quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

b) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. Se permiten toldos de lona rebatibles en voladizo. No poseerán faldones laterales. No llevarán anuncio de ningún tipo.

c) Publicidad: En la fachada de los inmuebles del área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en la Planta Baja. Deberán estar encuadrados en los vanos. El texto del letrero se limitará a publicitar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial. Su composición no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujará los perfiles del edificio. Queda prohibido el emplazamiento de estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre los techos de los edificios.

d) Forestación: En el espacio libre público y privado se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

e) Cercas y aceras: Es de aplicación lo dispuesto en el punto 4.2.b) del Parágrafo 5.4.6.29, Distrito U28.

f) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas, tanto en los edificios privados como los pertenecientes al ferrocarril, además de respetar sus líneas generales de composición no descuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y texturas, tomando como referencia las líneas predominantes de la cuadra a la que pertenecen y sus referentes tipológicos según corresponda.

g) Señalización y alumbrado: Los elementos de señalización y alumbrado se pintarán en tonos uniformes y armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación externa tendrán coherencia y unidad cromática; las columnas de alumbrado no podrán ser usadas como soporte para fijación de altavoces, reflectores u otros elementos ajenos a su función específica.

h) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

i) Empresas de Servicios Públicos: Es de aplicación lo dispuesto en el punto 5.3 del Parágrafo 5.4.6.29, Distrito U28. Las empresas de servicios públicos o privados deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno de la Ciudad.

Predios con protección ambiental particularizada: Se mantendrá la forestación graficada en el Plano N° 5.4.12.4c; toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y adecuación funcional que se derive de las actuales funciones ferroviarias será previamente sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación.

En el andén norte de la estación (contigua a la Manzana 47B) la zona de la vía muerta deberá ser cuidada y parquizada pudiendo utilizarse como soporte de vagones destinados a usos culturales.

Se mantendrá el actual acceso al túnel peatonal ubicado en la Fracción A de la Manzana 47B.

La Fracción B de la Manzana 47B es zona destinada a espacio verde o parquizado de uso público. El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4) Usos

4.1 Usos en inmuebles catalogados: En los edificios incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH4 y en los predios ferroviarios, el Organismo de Aplicación efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

4.2 Usos en inmuebles no catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH4, se regirán por las normas de uso correspondientes a los distritos de zonificación vigentes, según el siguiente cuadro:

Zonas	Distritos de Zonificación
Zona 1 [1]	U28
Zona 2	R2aII
Zona 3	C3II

5) Incentivos: Es de aplicación lo dispuesto en el punto 6 "Incentivos" del Parágrafo 5.4.12.1. La escala a considerar se regirá por lo establecido por el cuadro de "Desgravación Tributaria para San Telmo" del punto antes citado.

6) Organismo de Aplicación: Es la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística.

La Sociedad de Fomento de Belgrano "R" será consultada y se expedirá por escrito ante los casos que el Organismo de Aplicación así lo requiera; su opinión no será vinculante.

7) Tramitaciones

Es de aplicación lo dispuesto en el punto 7) Tramitaciones del Art. 5.4.12.

8) Catalogación: Incorpórase al Catálogo previsto en el Capítulo 10.3 "Catalogación", el Listado de Inmuebles Catalogados Dsitrito APH4.

5.4.12.5 Distrito APH5 – Ámbito Iglesia Santa Felicitas

1) Carácter: El área abarca el conjunto que forma la Plaza Colombia –que conserva especies vegetales de calidad–, la Iglesia Santa Felicitas, el Colegio Nuestra Señora de Lourdes y los frentistas a todo el conjunto, los cuales conforman un sector de interés público barrial socialmente reconocido. La Plaza y su entorno configuran un área de valor ambiental con edificios de valor arquitectónico de diversas épocas y estilos.

2) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.5a.

3) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1.000m^2 de superficie.

4) Obligación de Proteger.

4.1 Protección Especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.5b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH5, Ámbito Iglesia Santa Felicitas.

4.1.1 Protección edilicia

[1] Los inmuebles frentistas a la calle Echeverría comprendidos entre los ejes de las calles Capitán General Ramón Freire y Conde (Manzana 39, Sección 39, Circunscripción 16) se regirán por lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito C3.

4.1.1.1 Normas para predios catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH5, Ámbito Iglesia Santa Felicitas, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, clasificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C).

4.1.1.2 Normas para predios no catalogados: Los predios del área no comprendidos en el Listado de inmuebles Catalogados Distrito APH5, Ámbito Iglesia Santa Felicitas, se regirán por las siguientes normas:

1. Se permitirá únicamente edificios entre medianeras. Tejido: Cumplirá las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a: H máxima: 10,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.M. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la H máxima de 10,50m y con un plano límite horizontal a 13,50m desde la cota de la parcela. F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido según las disposiciones generales de la Sección 4 y lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1. La L.F.I. coincidirá con la L.I.B. No se admiten retiros de frente parcial o total en todo el desarrollo de la fachada.

2. En los casos de edificios adyacentes a otros catalogados, que linden con edificios de mayor altura, será posible el enrase por sobre la altura del edificio protegido, siempre y cuando se materialice la fachada lateral.

4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo de Aplicación solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4.1.2.2 Grados de intervención ambiental:

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales, a medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcareas, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas, salvo en aquellos edificios en los cuales la misma hubiera formado parte del proyecto original.

c) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubre. Los toldos deberán ser de tela y estar arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas, sin alterar la composición básica ni destruir ornamentos ni molduras, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

d) Publicidad: Sólo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada correspondiente a la planta baja, y sin sobresalir de la altura de la fachada. Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y estructuras publicitarias, como así también la colocación de los mismos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada. Los letreros deberán ser del tipo de letras sueltas, y su diseño no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada. Los anuncios luminosos y artefactos de iluminación nocturna no deberán deformar el relieve de las mismas. Queda prohibida la ejecución de anuncios desde el interior de locales proyectados por medio de circuitos cerrados de televisión, sistema cinematográfico, diapositivas o cualquier otro medio electrónico, así como cualquier otro tipo de publicidad en medianera o sobre los techos de los edificios comprendidos en este Distrito.

e) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes, con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes, se harán atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

f) Iluminacion, señalización y sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos; se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y jardines se basarán en la unidad

de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación. No se permitirá ningún otro tipo de iluminación complementaria en el espacio correspondiente a las aceras.

g) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

h) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles y artefactos de alumbrado. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno de la Ciudad a través del correspondiente Organismo de Aplicación.

i) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondientes.

j) Actividades en la vía pública: El Organismo de Aplicación considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

k) Plazos: El plazo para el retiro, cambio y/o colocación de anuncios en la vía pública, toldos y marquesinas será de cinco (5) años, contados a partir de la promulgación de la presente Ley, siempre que se encuentren en buen estado de conservación y que no hayan sido instalados clandestinamente, a efectos de cumplimentar los términos del punto 6.2.1 del Art. 5.4.12.

4.1.2.2.1 Plaza Colombia

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes, se hará atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos. Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación. Rigen los incisos: a), d), e), f), g), h), j), y k) contenidos en el punto 4.1.2.2 de la presente.

5) Usos

5.1 Usos en inmuebles catalogados: En los edificios incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH5, Ámbito Iglesia Santa Felicitas, el Organismo de Aplicación efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2 Usos en inmuebles no catalogados: Serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R2bI.

6) Incentivos: Las desgravaciones previstas en el inciso d) del Capítulo 10.2 “Incentivos” serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁMBITO IGLESIA SANTA FELICITAS

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral		100
Estructural	≥ 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, Contribución Territorial, Pavimentos y Aceras.

El Organismo de Aplicación considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el punto d) del Capítulo 10.2 "Incentivos".

7) Organismos de aplicación: Es la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística.

8) Tramitaciones
Es de aplicación lo dispuesto en el punto 7) Tramitaciones del Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

5.4.12.6 Distrito APH6 – Ámbito Basílica Sagrado Corazón

1) Carácter: La Basílica, la residencia de los sacerdotes y el Colegio de escala monumental, en continuidad con el Parque Leonardo Pereyra, espacio verde a escala barrial, constituyen un hito de importancia en el barrio, referente de sus habitantes.

2) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.6a.

3) Parcelamiento: Se admite la conformación de nuevas parcelas de hasta 1.000m^2 de superficie.

4) Obligación de proteger:
4.1 Protección Especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.6b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH6, Ámbito Basílica Sagrado Corazón.
4.1.1 Protección edilicia
4.1.1.1 Normas para predios catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH6, Ámbito Basílica Sagrado Corazón se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, clasificados en Integrales (I) y Estructurales (E).
4.1.1.2 Normas para predios no catalogados: Los predios del área no comprendidos en el Listado de inmuebles Catalogados Distrito APH6, Ámbito Basílica Sagrado Corazón, se regirán por las siguientes normas:
Tipología Edilicia: Sólo se permitirán edificios entre medianeras.
Tejido: cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:
H máxima: 9m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O. y por debajo de un plano límite inclinado a 45° desde la altura de 9m y con un plano límite horizontal a 12m de la cota de la parcela.
F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido según disposiciones generales de la Sección 4 y de lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1. La L.F.I. coincidirá con la L.I.B. No se admitirán retiros de frente total o parcial en todos los niveles.
4.1.2 Protección Ambiental
4.1.2.1 Protección Ambiental – Ámbito Potencial: El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.
4.1.2.2 Grados de intervención ambiental:
a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales, a medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.
b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas, salvo en aquellos edificios en los cuales la misma hubiera formado parte del proyecto original.

c) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. Los toldos deberán ser de tela y estar arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas, sin alterar la composición básica ni destruir ornamentos ni molduras, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

d) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada correspondiente a la planta baja, y sin sobresalir de la altura de la fachada.

Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y estructuras publicitarias, como así también la colocación de los mismos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada. Los letreros deberán ser del tipo de letras sueltas, y su diseño no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada. Los anuncios luminosos y artefactos de iluminación nocturna no deberán deformar el relieve de la fachada.

Queda prohibida la ejecución de anuncios desde el interior de locales proyectados por medio de circuitos cerrados de televisión, sistema cinematográfico, diapositivas o cualquier otro medio electrónico, así como cualquier otro tipo de publicidad en medianera o sobre los techos de los edificios comprendidos en este Distrito.

e) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes, con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes, se hará atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos, debiendo someterse el proyecto al Organismo de Aplicación, quien deberá consultar a la Dirección General de Espacios Verdes.

f) Iluminación, señalización y sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos; se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y jardines se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación. No se permitirá ningún otro tipo de iluminación complementaria en el espacio correspondiente a las aceras.

g) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

h) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles y artefactos de alumbrado. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del correspondiente Organismo de Aplicación.

i) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondientes.

j) Actividades en la vía pública: El Organismo de Aplicación considerará la factibilidad de autorizar en la vía pública actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

k) Plazos: El plazo para el retiro, cambio y/o colocación de anuncios en la vía pública, toldos y marquesinas será de cinco (5) años, contados a partir de la promulgación de la presente Ley, siempre que se encuentren en buen estado de conservación y que no hayan sido instalados clandestinamente, a efectos de cumplimentar los términos del punto 6.2.1 del Art. 5.4.12.

5) Usos

5.1 Usos en inmuebles catalogados: En los edificios incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH6, Ámbito Basílica Sagrado Corazón, el Organismo de Aplicación efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2 Usos en inmuebles no catalogados: Serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R2b.

6) Incentivos: Las desgravaciones previstas en el inciso d) del Capítulo 10.2 "Incentivos" serán otorgados para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁMBITO BASÍLICA SAGRADO CORAZÓN

Niveles de protección	Antiguedad	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, Contribución Territorial, Pavimentos y Aceras.

El Organismo de Aplicación considerará los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el punto d) del Capítulo 10.2 "Incentivos".

7) Organismo de Aplicación: Es la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística.

8) Tramitaciones

Es de aplicación lo dispuesto en el punto 7) Tramitaciones del Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

5.4.12.7 DISTRITO APH7 – Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca

1) Carácter: El sector de la Estación Hipólito Yrigoyen y su entorno poseen un valor patrimonial relevante. Constituyen un paisaje urbano característico de lo que significara el ferrocarril para el barrio desde principios de siglo; conjunto que genera un área de singulares características, que juntamente con los arcos del viaducto y el espacio público circundante del mismo conforman un sector de calidad, irreproducible en el resto de la ciudad.

2) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.7a.

3) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1.000m^2 de superficie.

4) Obligación de proteger:

4.1 Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 5.4.12.7b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH7, Ámbito Estación HipólitoYrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca.

4.1.1 Protección edilicia

4.1.1.1 Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH7, Ámbito Estación HipólitoYrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

4.1.1.2 Normas para inmuebles no catalogados:

4.1.1.2.1 Normas Particulares por Zona

Según las características del tejido el Distrito se subdivide en tres zonas. *(Ver Plano Nº 5.4.12.7a)*

Los inmuebles de las zonas no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH7, Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca, se regirán por:

Zona 1

Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.

Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:

H máxima: 7m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección.

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela entre la Línea Oficial y respetando la Línea de fondo particularizada para la manzana, salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

No se admiten retiros de frente parcial o total.

Observaciones: Cuando exista en la parcela un uso que incluya depósito o tanques inflamables, sólo se admitirá en la misma una vivienda como uso complementario, siempre que se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en la Sección 4.

Zona 2

Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.

Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:

H máxima: 9,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección.

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Oficial y la Línea Interna de Basamento, salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

No se admiten retiros de: frente parcial o total.

Observaciones: Cuando exista en la parcela un uso que incluya depósito o tanques de inflamables, sólo se admitirá en la misma una vivienda como uso complementario, siempre que se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en la Sección 4.

Zona 3

Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.

Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:

H máxima: 7m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección.

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela entre la Línea Oficial y respetando la Línea de fondo particularizada para cada manzana.

F.O.S: el Organismo de Aplicación determinará los distintos grados de ocupación según las características de las parcelas, siempre que se respeten las condiciones de habitabilidad.

Observaciones: Cuando exista en la parcela un uso que incluya depósito o tanque de inflamables, sólo se admitirá en la misma una vivienda como uso complementario, siempre que se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en la Sección 4.

4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4.1.2.2 Grados de intervención ambiental:

a) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas cuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales.

Los proyectos de fachadas deberán contar con la aprobación del Organismo de Aplicación. Los planos deberán indicar dimensionamiento de sus partes, materiales, colores y textura.

Los muros deberán ser revocados y los vanos respetarán la proporción vertical predominante en este Distrito. En caso de construirse cubiertas con pendiente, éstas no deberán visualizarse desde la vía pública.

El Organismo de Aplicación tiene como misión el contralor de la coherencia arquitectónica, su armonía de conjunto, evitando contrastes que alteren su unidad.

b) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas dispuestas según el proyecto urbano correspondiente.

Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro por organismos competentes.

c) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas, salvo en aquellos edificios en los cuales la misma hubiera formado parte del proyecto original.

d) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. Los toldos deberán ser de tela y estar arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas, sin alterar la composición básica ni destruir ornamentos ni molduras, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

e) Publicidad: Sólo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada correspondiente a la planta baja, y sin sobresalir de la altura de la fachada.

Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y estructuras publicitarias, como así también la colocación de los mismos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras o cualquier otro elemento plástico de la fachada.

Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente. Las letras podrán ser colocadas del tipo de letras sueltas de cajón de no más de 5cm de espesor con luz de neón incorporada escondida; pintadas o aplicadas inscriptas en el ancho de los vanos. Se admitirá la colocación de carteles de chapa luminosos con letras caladas, inscriptos en el ancho de los vanos y sin sobresalir del plano que los contiene, cuyo color debe ponerse a consideración del Organismo de Aplicación. No se admiten carteles 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 Distrito, así como en los cercos o rejas de cerramiento de los terrenos no edificados.

f) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes, con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes, se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

g) Iluminación, Señalización y Sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos; se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación. No se permitirá ningún otro tipo de iluminación complementaria en el espacio correspondiente a las veredas.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación y suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquéllos que obstaculicen perspectivas de interés.

h) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

i) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo de Aplicación.

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 de Aplicación los planos de elevación correspondientes.

Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos visibles desde la vía pública, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del 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 de Aplicación considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

l) Plazos: El plazo para el retiro y/o cambio de anuncios en la vía publica, toldos y marquesinas será de cinco 5 (cinco) años, contados a partir de la publicación de la presente Ley.

4.1.2.2.1 Plaza Diaz Velez y Pasaje Agustín Bardi

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación.

Rigen los incisos: b), f), g), h), i) y k) contenidos en el punto 4.1.2.2.

4.1.2.2.2 Viaducto 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 de Aplicación.

Todas las intervenciones a realizarse en los espacios interiores de los arcos deberán respetar dimensiones, colores, texturas y materiales de los mismos; podrán ser equipados con mobiliario e instalaciones siempre que no se alteren sus características originales.

Los arcos podrán ser cerrados de ambos lados con carpintería removible, cuyo tratamiento, partición o modulación deberá respetar los lineamientos de los mismos sin producir alteraciones a su estructura original. Las carpinterías deberán retirarse 0,80m 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 de Aplicación.

5) Usos

5.1 Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH7, Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca, el Organismo de Aplicación efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2 Usos en inmuebles no catalogados: Serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 5.2.1 para el Distrito R2bIII actualmente vigente.

6) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁMBITO
ESTACIÓN HIPÓLITO YRIGOYEN Y VIADUCTO DEL FERROCARRIL GENERAL ROCA

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral		100
Estructural	> de 60 años	100
Estructural	≤ de 60 años	80
Cautelar	> de 60 años	65
Cautelar	≤ de 60 años	40

El tributo a desgravar comprende Alumbrado, Barrido y Limpieza, Contribución Territorial, Pavimentos y Aceras.

El Organismo de Aplicación considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el Art. 10.2.4.

7) Tramitaciones

7.1 Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo de Aplicación.

7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público.

Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo de Aplicación según procedimientos indicados en 7.4 para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en el Capítulo 2.4 "De las penalidades" del Código de la Edificación (AD 630.16).

7.3 Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo de Aplicación según los procedimientos indicados en 7.4, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 Documentación de obra.

7.4.1 Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.

Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

– Ficha catastral.

– Copia del contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.

– Copia de planos oficiales o de obras sanitarias, en caso de no existir éstos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

– Plantas y cortes del proyecto, obras nuevas en escala 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, en escala 1:50.

– Fachadas, obra protegida y obra nueva, en escala 1:50 y 1:250.

– Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

– Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

– El Organismo de Aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

– En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

– Distancias a las aberturas.

– Altura desde el nivel de la vereda.

– Distancia a las líneas divisorias.

– Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

– Hoja de consulta.

7.4.2 Documentación requerida para intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación.

Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública deberán constar de:

Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.

Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O., a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.

En caso de edificios sujetos a protección el Organismo de Aplicación gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones a las particularidades del área.

7.5 Demolición.

7.5.1 Demolición de edificios no sujetos a protección.

El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

7.5.2 Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios protegidos.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para este tipo de contravención. Los mismos solo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda el Art. 2.4.3.3 del Código de la Edificación (AD 630.16).

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe éste deberá ser verificado por la Dirección de Emergencia Civil que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo de Aplicación, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

8) Organismo de Aplicación: Es la Dirección General de Interpretación Urbanística

9) Normas
a) Ley Nº 2.447, B.O. Nº 2.799, Publ. 30/10/2007
Artículo 6° – Los permisos otorgados para desarrollar las actividades publicitarias en la vía pública del Distrito, caducarán de pleno derecho a los cinco (5) años de la puesta en vigencia de la presente Ley.
Artículo 8° – Las Fichas de Catalogación Nros. 18–48–1B, 18–57–Frac. A, 18–74, 18–73–5, 18–74–3, 18–74–5A, 18–74–6, 18–74–7, 18–75–7, 18–75–9, 18–83–3A, 18–86–16, 18–86–21E, documentación ésta que ha recaído en el Expediente N° 54.045/1999 (registro del Órgano Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad), constituye en copia certificada, el Anexo II que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

5.4.12.9 DISTRITO APH9 – Conjunto Colonia Sola (Ferrocarril General Roca)
(Ley N° 693, B.O. N° 1356, Publ. 10/01/2002).

5.4.12.10 DISTRITO APH10 – Esquina Homero Manzi – San Juan y Boedo
(Ley N° 67, B.O. N° 538, Publ. 28/09/1998).

Comprende el inmueble sito en Av. San Juan 3601.
Protección: protección cautelar y grado de intervención 3.

5.4.12.11 DISTRITO APH11 – Confitería Las Violetas
(Ley N° 170)

Comprende el inmueble sito en la esquina de Av. Rivadavia y Medrano, esquina Noreste.

5.4.12.12 DISTRITO APH12 – Confitería La Ideal
(Ley N° 141, B.O. N° 643, Publ. 02/03/1999).

Comprende el inmueble sito en Suipacha 384.
(Ley N° 520, B.O. N° 1104, Publ. 05/01/2001).

5.4.12.13 DISTRITO APH13 – Iglesia Nuestra Señora de Balvanera – Colegio San José
(Ley N° 201, B.O. N° 742, Publ. 27/07/1999).

Delimitado por las calles Bartolomé Mitre, Azcuénaga, Tte. Gral. Juan Domingo Perón y Larrea; Manzana 26, Sección 9, Circunscripción 11.
(Ley N° 545, B.O. N° 1181, Publ. 27/04/2001)

5.4.12.14 DISTRITO APH14 – Ámbito Recoleta

1) 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) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.14a 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) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1000m^2 de superficie.

No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

4) Obligación de Proteger.

4.1 Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.14b y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH14, Ámbito Recoleta.

4.1.1 Protección edilicia.

4.1.1.1 Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito 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 Normas para inmuebles no catalogados

4.1.1.2.1 Normas Generales de Tejido para las Zonas 1, 2 y 3

– Enrases

Se permitirá igualar la altura de fachada de los edificios linderos catalogados siempre que éstos no superen en Línea Oficial la H máxima permitida.

– Construcciones permitidas por sobre la altura máxima

Por encima del plano límite horizontal determinado por la H máxima establecida sólo podrán sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

b) Tanque de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.

c) Todos los elementos sobresalientes mencionados en el punto b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de 3m de H máxima, tratado arquitectónicamente y no visible desde la vía pública.

4.1.1.2.2 Normas Particulares por Zona

Según las características del tejido el Distrito se subdivide en cuatro zonas. *(Ver Plano N° 5.4.12.14a)*

Los inmuebles de las zonas no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito 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 = 16m

Ocupación del suelo de la parcela: Se podrá ocupar la totalidad de la parcela hasta alcanzar los 30m de profundidad, medidos a partir de la L.O. en predios de superficie menor de 2.500m^2. En predios con superficie mayor de 2.500m^2 se podrá alcanzar los 40m de profundidad como máximo.

Por debajo de la cota de la parcela se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la misma.

Espacio urbano: Se considerará a partir de la cota –3,50m. Por sobre la H máxima permitida sólo se podrán ubicar locales destinados a las instalaciones complementarias del edificio los que deberán conformar un solo conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

Se admitirá una única vivienda para encargado o portero de no más de 60m^2.

b) Edificios destinados al uso residencial o coexistiendo con otros usos.

Se regirán por las normas determinadas para el distrito adyacente en la misma manzana.

Se considerará para la determinación de alturas que el eje de la calle se halla a 11m de la L.O., es decir d = 11m.

Zona 2

Se permitirá únicamente edificios entre medianeras.

Tejido: Cumplirá las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Oficial y la Línea de Frente Interno, salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

H máxima = no deberá superar la H máxima de los edificios catalogados linderos.

Zona 3

Se regula por el punto 4.1.1.1 Normas para Inmuebles Catalogados y por el punto 4.1.2 Protección Ambiental.

Zona 4

Será de aplicación lo normado en la Ordenanza N° 27.590 (B.M. 14.537, Publ. 14/05/1973), sus complementarias y modificatorias.

4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Protección Ambiental - Ámbito Preconsolidado: El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4.1.2.2 Grados de intervención ambiental:

a) Monumentos y Piezas Escultoricas

Los elementos protegidos se consignan en el Listado de Monumentos y Piezas Escultóricas Distrito APH14 Ámbito Recoleta.

Cualquier intervención sobre monumentos y piezas escultóricas protegidas deberá ser consultada ante el Organismo de Aplicación.

LISTADO DE MONUMENTOS Y PIEZAS ESCULTÓRICAS DISTRITO APH14
ÁMBITO RECOLETA

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	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 Distrito.

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 3m de manera de no obstaculizar la libre circulación peatonal, debiéndose solicitar el visado previo del Organismo de Aplicación.

e) Publicidad: Sólo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie de la fachada en planta baja, con un alto máximo de 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 5cm 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 distrito, 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 de Aplicación.

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 sólo 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 de Aplicación.

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 de Aplicación.

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva en relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

h) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación de acuerdo a las tipologías predominantes que constan en el "Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Distrito APH14, Ámbito Recoleta".

CUADRO DE TIPOLOGÍAS DE MOBILIARIO URBANO DISTRITO APH14
ÁMBITO RECOLETA

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		Tiene todas las características de L1. Sólo se diferencia por estar constituido de dos faroles.
L 3		Sistema de alumbrado que consiste en una columna de hierro ornamentada de gran altura.
L 4		Se diferencia de L3 por su menor altura.

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
L 5		Farol de diseño neoclásico amurado al paramento que circunvala el Cementerio.
L 6		Sistema de ilumnicaión utilizado en el Cementerio de la Recoleta, de diseño neoclásico. La columna de hierro fundido ornamentada es de gran altura.
R		Reloj de diseño tipicamente 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
V 1		Ventilación de diseño contemporáneo.
V 2		Ventilacón de diseño neoclásico.
B 1 y B 2		Bancos de simil piedra sin respaldo con ornamentación en cada soporte.

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
B 3		Banco con asiento y respaldo de madera y soporte de estructura metálica.
B 4		Banco de estructura metálica sobre la cual se asientan listones de madera para constituir el asiento y respaldo.
B 5		Banco de diseño contemporáneo con asiento y respaldo constituido por tablas de madera soportadas por estructura metálica.

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
C 1		Cartel de diseño neoclásico de hierro fundido ornamentado, cuya parte más alta presenta un espacio destinado a inscripciones.
C 2		Cartel de diseño neoclásico cuya columna de hierro fundido se encuentra ornamentada sosteniendo una estructura rectangular para colocar la denominación de la plaza.
C 3		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 Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado. Sólo se admitirá la colocación de cableados subterráneos.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios, así como la colocación de estructuras de soporte y monopostes.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo de Aplicación, dentro de un plazo máximo de dos 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 de Aplicación, los planos de elevación correspondientes.

k) Actividades en la via pública: El Organismo de Aplicación considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

Podrán autorizarse instalaciones provisionales para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se altere el trazado ni se dañen elementos propios de los espacios verdes. Para ello se deberá presentar el proyecto de instalación al Organismo de Aplicación y los instaladores se comprometerán a la realización de tareas de mantenimiento durante el tiempo que la instalación permanezca.

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.

ll) Plazos: El plazo para el retiro y/o cambio de anuncios en la vía pública, toldos y marquesinas será de dos años, contados a partir de la publicación de la presente Ley, siempre que se encuentren en buen estado de conservación y que no hayan sido instalados clandestinamente.

4.1.2.2.1 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 punto 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 monopostes.

5) Usos

5.1 Usos en inmuebles catalogados: En los edificios incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH14, Ámbito Recoleta, el Organismo de Aplicación efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2 Usos en inmuebles no catalogados.

Zona 1

– Comercio minorista.

Se admiten los usos permitidos en el Distrito C3 excepto: Maquinarias, motores, herramientas industriales y agrícolas; Máquinas de oficinas; Materiales de construcción; 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 N° 5.2.1 del Código de Planeamiento Urbano para el Distrito R2aI.

Zona 3

Se regulan según el punto 5.1 Usos en inmuebles catalogados y el punto 4.1.2.2 Grados de intervención ambiental.

Zona 4

Será de aplicación lo normado en la Ordenanza N° 27.590 (B.M. 14.537, Publ. 14/05/1973), sus complementarias y modificatorias.

6) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO 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 sólo la Contribución Territorial.

7) Tramitaciones

7.1 Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo de Aplicación.

7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público.

Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo de Aplicación según procedimientos indicados en 7.4 para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en el Capítulo 2.4 "De las penalidades" del Código de la Edificación (AD 630.16).

7.3 Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo de Aplicación según los procedimientos indicados en 7.4, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 Documentación de obra.

7.4.1 Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.

a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b) Ficha catastral.

c) Copia del contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de obras sanitarias, en caso de no existir estos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto, obras nuevas en escala 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, en escala 1:50.

Fachadas, obra protegida y obra nueva, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El Organismo de Aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

– Distancias a las aberturas.

– Altura desde el nivel de la vereda.

– Distancia a las líneas divisorias.

– Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta

7.4.2 Documentación requerida para intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación.

Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública deberán constar de:

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O. a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.

En caso de edificios sujetos a protección el Organismo de Aplicación gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones a las particularidades del área.

7.5. Demolición

7.5.1 Demolición de edificios no sujetos a protección.

El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

7.5.2 Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios protegidos.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para este tipo de contravención. Los mismos solo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda el Art. 2.4.3.3 del Código de la Edificación (AD 630.16).

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe éste deberá ser verificado por la dirección de emergencia civil que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo de Aplicación, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

8) Organismo de Aplicación: Es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

9) Normas

a) Ley N° 3.106, B.O. N° 3.236, Publ. 13/08/2009

Artículo 12 – Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública caducarán de pleno derecho a los cinco (5) años de la puesta en vigencia de la presente Ley.

Artículo 14 – Las Fichas de Catalogación N° 11–40–3, 11–40–1, 11–40–2, 11–63–8a, 11–65–7, 11–67–1, 11–67–13, 11–67–5C, 11–67–11, 11–68A–8, 11–68A–7f, 11–68A–7e, 11–68A–7c, 11–68B, 11–68A–5g y 11–68A–5h, constituyen en copia certificada el Anexo II, que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

5.4.12.15 DISTRITO APH15 – Casco Histórico de Flores

1) 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 Bolivia, hasta la prolongación virtual de la Línea de Fondo de las parcelas frentistas (vereda sur) de la calle Bacacay, por ésta hasta el eje de la calle Condarco; y Pasaje La Porteña.

Zona 1: Ámbito calle Bacacay: comprende las parcelas frentistas de las veredas norte y sur desde Condarco hasta el eje de la Av. Boyacá.

Zona 2: Ámbito Pasaje La Porteña

Zona 3: Ámbito Basílica y Plaza.

Edificios a catalogar:

1. Casa Antonio Millán (fuera del polígono): Av. Juan B. Alberdi 2476
2. Entorno y Plaza Pueyrredón
3. Basílica San José de Flores
4. Banco Nación: Av. Rivadavia 7000
5. Ex Banco Español: Av. Rivadavia 6902
6. Edificio Propiedad Horizontal: Rivera Indarte 53
7. Galería San José de Flores: Av. Rivadavia 6834
9. Escuela Florencio Varela: Caracas 10
10. Escuela Leandro N. Alem: Fray Cayetano Rodríguez 85
11. Escuela Museo Justo José de Urquiza: Yerbal 2370
12. Estación del Ferrocarril: Pasaje sin número
13. Escuela Fernando Fader: Pasaje La Porteña 36
14. Casa La Antonia: Terrada 212
15. Casas Chorizo: Terrada 203 y 227
16. Casa Rodríguez: Bacacay 2772
17. Casa Escalada: Condarco 206
18. Pasaje Marcoartú: Bolivia 202, 220, 224 y vías
19. Vivienda Colectiva: Bacacay 2570
20. Monumento Histórico Casa Marcó del Pont: General José G. de Artigas 206
21. Casa de Agustín Magaldi: General José G. de Artigas 200
22. Casa Blanco: General José G. de Artigas 225
23. Casa de Alejandro Rosa: Fray Cayetano Rodríguez 207
24. Casa Fernández Ramos: Caracas 218
25. Mansión de Flores: Yerbal 2217 al 2291
26. Casa actual Aguas Argentinas: Bacacay 2100
27. Hogar Mercedes Dorrego: Bacacay 2000
28. Viviendas Chacón: Fray Luis Beltrán 165, Bacacay 1934, Av. Boyacá 146
29. Ex Teatro de Flores
30. Ex Cine Pueyrredón
31. Patio de los Lecheros (fuera del polígono): Manzana 40, Sección 57, Circunscripción 5.

5.4.12.16 DISTRITO APH16 – Pasajes Rivarola y La Piedad y su entorno

1) Carácter: El área abarca el conjunto que forman los pasajes Rivarola y La Piedad cuya fisonomía singular en el contexto de la cuadrícula de Buenos Aires obliga a asegurar su protección. La homogeneidad edilicia de ambos pasajes, así como las cualidades arquitectónicas y ambientales que lo caracterizan, creando ámbitos silenciosos en el contexto de un área céntrica, contribuyen a asegurar la calidad de vida de la población.

2) Delimitación: Polígono que figura en el Plano N° 5.4.12.15.

3) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1.000m^2 de superficie.

4) Obligación de Proteger:

4.1 Protección Especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.15 y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH16.

4.1.1 Protección edilicia

4.1.1.1 Normas para Predios Catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito 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 Normas para Predios no Catalogados: Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH16, se regirán por:

1. Se permiten basamentos, edificios entre medianeras y edificios de perímetro semilibre.

a) Basamentos:

H máxima: 7m por encima de la cota de parcela.

Área edificable: Podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos Nº 5.2.1

b) Entre medianeras.

Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:

R = h/d = 3,5

c) Edificios de perímetro semilibre.

Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:

R = h/d = 4,5 r = h'/d' = 6

d) F.O.T. = 5

e) F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido según las disposiciones generales de la Sección 4 según lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

No se admiten retiros de frente parcial o total.

4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Protección Ambiental – Ámbito Potencial

a) Aceras y Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas, salvo en aquellos edificios en los cuales la misma hubiese formado parte del proyecto original.

c) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia, acompañado por el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. Los toldos deberán ser de tela y estar arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas, sin alterar la composición básica ni destruir ornamentos ni molduras, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

d) Publicidad: Sólo se permitirán anuncios frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie de la fachada.

Está prohibido el emplazamiento de anuncios en formas saliente y estructuras publicitarias, como así también la colocación de los mismos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada.

Los letreros deberán ser del tipo de letras sueltas, y su diseño no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada. Los anuncios luminosos y artefactos de iluminación nocturna no deberán deformar el relieve.

Queda prohibida la ejecución de anuncios desde el interior de locales proyectados por medio de circuitos cerrados de televisión, sistema cinematográfico, diapositivas o cualquier otro medio electrónico.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianera ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este distrito.

e) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

f) Iluminación, Señalización y Sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y jardines se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación. No se permitirán ningún otro tipo de iluminación complementaria en el espacio correspondiente a las veredas.

g) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

h) Empresas de Servicios Públicos: Es de aplicación lo dispuesto en el punto 5.3 del Parágrafo 5.4.6.29, Distrito U28. Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otros elementos que no sean árboles y artefactos de alumbrado. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno de la Ciudad a través del correspondiente Organismo de Aplicación.

i) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondientes.

j) Actividades en la vía pública: El Organismo de Aplicación considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

k) Plazos: El plazo para el retiro, cambio y/o colocación de anuncios en la vía pública, toldos, y marquesinas será de dos años, contados a partir de la promulgación de la presente Ley, siempre que se encuentren en buen estado de conservación y que no hayan sido instalados clandestinamente a efectos de cumplimentar los términos del punto 6.2.1 del Art. 5.4.2.

5) Usos

5.1 Usos en Inmuebles Catalogados: En los edificios incluidos en el Listado de Parcelas Catalogadas Distrito APH16, el Organismo de Aplicación efectuará en cada paso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2 Usos en Inmuebles No Catalogados: Serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito C2.

6) Organismo de Aplicación: Es la Dirección de Planeamiento e Interpretación Urbanística.

7) Tramitaciones

Es de aplicación lo dispuesto en el punto 7) Tramitaciones del Art. 5.4.12.

5.4.12.17 DISTRITO APH17 – Plaza Mitre

Artículo 1° – Desaféctase del Distrito de Zonificación R2a a las Parcelas 1, 2, 3, 4 y 5; Manzana 153, Sección 15, Circunscripción 19 y a la Fracción A de la Manzana 154, Sección 15, Circunscripción 19 hasta su límite con la prolongación virtual de la calle Newton.

Artículo 2° – Aféctase a las Parcelas y Fracción comprendidas en el artículo anterior a Distrito APH17 Plaza Mitre.

Artículo 3° – El Poder Ejecutivo, a través del organismo pertinente, dictará las normas urbanísticas correspondientes al Distrito APH mencionado en el Artículo 2° de la presente Ley.

Artículo 7° – El Informe Técnico N° 1.102–DGPEIU/2000 de la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística dependiente de la Secretaría de Planeamiento Urbano, la nota correspondiente del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales de fecha 5 de diciembre de 2000 y la Ficha de Catalogación N° 15–152/53/54, documentación ésta que ha recaído en el Expte. N° 74.728/2000 (registro del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad), constituye en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

5.4.12.18 DISTRITO APH18 – Santa Casa de Ejercicios Espirituales

1) 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) Delimitación: El Distrito refiere al polígono delimitado por la prolongación virtual del pasaje peatonal (Ord. N° 36.586/1981), 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 (Ord. N° 36.586/1981), pasante entre la calle Estados Unidos y la Av. Independencia, por éste hasta su intersección con el eje de la Av. Independencia, según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.12.18a.

3) Obligación de Proteger:

3.1 Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.18b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH18, Santa Casa de Ejercicios.

3.1.1 Protección edilicia

3.1.1.1 Normas para el inmueble catalogado: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH18, Santa Casa de Ejercicios, del Capítulo 10.3 “Catalogación”, se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado como Integral (I) de acuerdo al Art. 5.4.12, Distrito Áreas de Protección Histórica.

3.1.2 Protección Ambiental

3.1.2.1 Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público, según se indica en el Plano N° 5.4.12.18b.

3.1.2.2 Grados de intervención ambiental

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas 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 de Aplicación.

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 de Aplicación.

d) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado. 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 de Aplicación.

e) Plazos: Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública del Distrito caducarán de pleno derecho a los dos (2) años de la puesta en vigencia de la presente normativa.

4) Usos

4.1 Usos en el inmueble catalogado: En el inmueble incluido en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH18, Santa Casa de Ejercicios, se autorizan los usos "Convento" y "Templo"; toda otra propuesta deberá ser evaluada por el Organismo de Aplicación. 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) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO 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) Tramitaciones

Según Art. 5.4.12, punto 7) Tramitaciones.

7) Organismo de Aplicación: El Organismo de Aplicación es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

8) Normas

a) Ley N° 3.472, B.O. N° 3.473, Publ. 02/08/2010

Artículo 7° – La Ficha de Catalogación N° 14–58–2 constituye en copia certificada, el Anexo II que a todos sus efectos forma parte de la presente normativa.

5.4.12.19 DISTRITO APH19 – Casa Bomba Caballito

1) 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) Delimitación: El Distrito, 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 el Plano de Zonificación y en el Plano Nº 5.4.12.19a.

3) Obligación de Proteger:

3.1 Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 5.4.12.19b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH19 Casa Bomba Caballito.

3.1.1 Protección edilicia

3.1.1.1 Normas para el inmueble catalogado: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH19 Casa Bomba Caballito, del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado como Estructural (E) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

3.1.2 Protección Ambiental

3.1.2.1 Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo de Aplicación sólo 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 5.4.12.19b.

3.1.2.2 Grados de intervención ambiental

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas 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: Sólo 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) m^2 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 distrito.

d) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no sólo 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 de Aplicación.

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 de Aplicación.

g) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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 de Aplicación.

h) Plazos: Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública del Distrito no podrán ser renovados sin previa adaptación a los requerimientos de la presente normativa y caducarán de pleno derecho a los dos (2) años de la puesta en vigencia de la misma.

4) Usos

4.1 Usos en el inmueble catalogado: En el inmueble incluido en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito 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) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO APH19
CASA BOMBA CABALLITO

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
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 sólo a la Contribución territorial.

6) Tramitaciones

Según Art. 5.4.12, Punto 7) Tramitaciones.

7) Organismo de Aplicación: El Organismo de Aplicación es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

8) Normas

a) Ley Nº 3.638, B.O. Nº 3.591, Publ. 25/01/2011

Artículo 8º – La Ficha de Catalogación Nº 40–83 constituye en copia certificada, el Anexo II que a todos sus efectos forma parte de la presente normativa.

5.4.12.20 DISTRITO APH20 – Casa Bomba (Av. Beiró, Mercedes, Gualeguaychú y J. P. Varela)

1) 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) Delimitación: El Distrito, 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 el Plano de Zonificación y en el Plano Nº 5.4.12.20a.

3) Obligación de Proteger:

3.1 Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 5.4.12.20b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH20 Casa Bomba (Av. Beiró, Mercedes, Gualeguaychú y J. P. Varela).

3.1.1 Protección edilicia

3.1.1.1 Normas para el inmueble catalogado: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH20 Casa Bomba (Av. Beiró, Mercedes, Gualeguaychú y J.P. Varela), del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado como Estructural (E) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

3.1.2 Protección Ambiental

3.1.2.1 Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo de Aplicación sólo 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 5.4.12.20b.

3.1.2.2 Grados de intervención ambiental

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas 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 prohibe la instalación de marquesinas y toldos.

c) Publicidad: Sólo 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) 2m^2 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 distrito.

d) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no sólo 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 de Aplicación.

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 de Aplicación.

g) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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 de Aplicación.

h) Plazos: Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública del Distrito no podrán ser renovados sin previa adaptación a los requerimientos de la presente normativa y caducarán de pleno derecho a los (dos) 2 años de la puesta en vigencia de la misma.

4) Usos

4.1 Usos en el inmueble catalogado: En el inmueble incluido en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito 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) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO 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 sólo a la Contribución territorial.

6) Tramitaciones

Según Art. 5.4.12, punto 7) Tramitaciones.

7) Organismo de Aplicación: El Organismo de Aplicación es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

8) Normas
Ley Nº 3.639, B.O. Nº 3.591, Publ. 25/01/2011
Artículo 8º – La Ficha de Catalogación Nº 81–39, constituye el Anexo II que a todos sus efectos forma parte de la presente normativa.

5.4.12.21 DISTRITO APH21 – Edificios Administrativos del Antiguo Matadero

1) 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) Delimitación: El Distrito, 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 el Plano de Zonificación y en el Plano Nº 5.4.12.21a.

3) Obligación de Proteger:
3.1 Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 5.4.12.21b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH21 Edificios Administrativos del Antiguo Matadero.
3.1.1 Protección edilicia
3.1.1.1 Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH21 Edificios Administrativos del Antiguo Matadero, del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consignan los niveles de protección especial para los edificios, calificados en Estructurales (E) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.
3.1.2 Protección Ambiental
3.1.2.1 Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo de Aplicación sólo 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 5.4.12.21b.
3.1.2.2 Grados de intervención ambiental
a) Monumentos: En el Listado de Monumentos Distrito APH21 Edificios Administrativos del Antiguo Matadero se consigna el elemento protegido.
Cualquier intervención sobre este monumento deberá ser consultada ante el Organismo de Aplicación.

LISTADO DE MONUMENTOS DISTRITO APH21
EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS DEL ANTIGUO MATADERO

Circ.	Secc.	Manz.	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, sólo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

e) Publicidad: Sólo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie de la fachada en planta baja. En el caso de los edificios con recovas, los letreros frontales sólo 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 5cm de espesor con luz de neón incorporada escondida; pintadas o aplicadas inscriptas en el ancho de los vanos. Se admitirá la colocación de carteles de chapa luminosos con letras caladas, inscriptos en el ancho de los vanos y sin sobresalir del plano que los contiene, cuyo color debe ponerse a consideración del Organismo de Aplicación.

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 distrito.

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 sólo 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 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 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 de Aplicación.

i) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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 de Aplicación.

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 de Aplicación, 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 de Aplicación 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 de Aplicación y los instaladores se comprometerán a la realización de tareas de mantenimiento durante el tiempo que la instalación permanezca.

l) Plazos: Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública del Distrito caducarán de pleno derecho a los dos años de la puesta en vigencia de la presente normativa.

4) Usos

4.1 Usos en el inmueble catalogado: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH21 Edificios Administrativos del Antiguo Matadero se autorizan los usos correspondientes al distrito adyacente: E2; toda otra propuesta deberá ser evaluada por el Organismo de Aplicación.

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) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO 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, Contribución territorial, Pavimentos y Aceras.

6) Tramitaciones

Según Art. 5.4.12, ítems 7.1 Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial, 7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público, 7.4 Documentación de obra y 7.5 Demolición.

6.1 Intervenciones en la vía pública: Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normado para el presente Distrito APH. Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo de Aplicación, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estética urbana establecidos para el Distrito, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7) Organismo de Aplicación: El Organismo de Aplicación es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

8) Normas

a) Ley N° 3.685, B.O. Nº 3.604, Publ. 11/02/2011

Artículo 8º – La ficha de catalogación 76–137A–3 constituye en copia certificada, el Anexo II, que a todos sus efectos forma parte de la Presente.

5.4.12.22 DISTRITO APH22 – Plaza Belgrano y entorno

1) 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) Delimitación: El Distrito, 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 el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.22a.

3) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1.000m^2 de superficie. No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

4) Obligación de proteger:

4.1 Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.22b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH22, Plaza Belgrano y entorno.

4.1.1 Protección edilicia.

4.1.1.1 Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH22, Plaza Belgrano y entorno, del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: El Organismo de Aplicación sólo 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° 5.4.12.22b.

4.1.2.2 Grados de intervención ambiental:

a) Monumentos: En el Listado de Monumentos y Piezas Escultóricas Distrito APH22 Plaza Belgrano y entorno, se consignan los elementos protegidos.

Cualquier intervención sobre monumentos y piezas escultóricas deberá ser consultada ante el Organismo de Aplicación.

LISTADO DE MONUMENTOS Y PIEZAS ESCULTÓRICAS DISTRITO APH22
PLAZA BELGRANO Y ENTORNO

Circ.	Secc.	Manz.	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, sólo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

e) Publicidad: Sólo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente.

Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de 5cm de espesor con luz de neón incorporada escondida; con letras 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 este distrito.

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 4m y hasta los 6m 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 sólo 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 de Aplicación.

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva en relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

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 de Aplicación.

i) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo de Aplicación.

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 de Aplicación, los planos de elevación correspondientes.

Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos, visibles desde la vía pública o desde el espacio libre de manzana, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras.

No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en las fachadas y en los muros visibles desde la vía pública.

k) Actividades en la vía pública: El Órgano de Aplicación 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.

l) Plazos: Los permisos otorgados para los anuncios en la vía pública, toldos y marquesinas en inmuebles del Distrito caducarán de pleno derecho a los dos años de la puesta en vigencia de la presente normativa.

4.1.2.2.1 Plaza Gral. Manuel Belgrano, Plaza Joaquín Sánchez y Plaza Rafael Hernández: Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

Se mantendrán los senderos y el mobiliario urbano existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación.

Rigen los incisos: a), b), f), g), h), i), k) y l), contenidos en el punto 4.1.2.2.

4.2 Protección General

4.2.1 Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no Sujetos a protección especial

Este punto se refiere a la normativa general del tejido y tipología edilicia para lotes vacíos y edificios no sujetos a protección especial.

4.2.1.1 Normas Generales de Tejido

4.2.1.1.1 Normas Particulares por Zona.

Según las características del tejido el Distrito se subdivide en dos zonas. *(Ver Plano N° 5.4.12.22a)*

Los inmuebles de las zonas no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH22, Plaza Belgrano y entorno, se regirán por:

Zona 1

Tipología edilicia: Se permiten únicamente edificios entre medianeras.

Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:

Altura fija: La altura de fachada a plomo sobre la L.O. será de 12,80m. El "cero" de las mediciones está ubicado en la calle Policarpo Mom, según se indica en el Plano Nº 5.4.12.22a.

Encima de la altura de 12,80m puede haber baranda metálica.

Se puede rebasar el plano horizontal a nivel de altura de fachada, a una distancia de 6m del plomo de ésta, sólo con construcciones auxiliares, a saber: conductos de ventilación, chimeneas, tanques y salida de escaleras.

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 este Código. Sobre el plano de la L.O. exterior sólo podrá sobresalir el cornisamiento y las salientes que específicamente sean obligatorias.

El Organismo de Aplicación proyectará 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 deberán encontrarse a altura uniforme con los pórticos existentes.

Área edificable: Se permitirá la ocupación total de las parcelas, de acuerdo a la Resolución N° 956/DGFOC/1980 del 07/07/1980, salvo las limitaciones del F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos para el Distrito C2.

No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.

Zona 2

Son de aplicación las Disposiciones particulares de tejido para las tipologías edilicias de basamento y edificios entre medianeras del Distrito C2 de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, excepto las parcelas afectadas a normas particulares.

No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.

– Construcciones permitidas por sobre el plano límite.

Por encima del plano límite horizontal sólo podrán sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

b) Tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.

Todos los elementos sobresalientes mencionados en el punto b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de 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 exigirá 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.

Tipología edilicia:

a) Basamento: H máxima: 7m por encima de la cota de la parcela.

Área edificable: Podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos Nº 5.2.1 para el Distrito C2.

b) Edificio entre medianeras

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:

H máxima: 21m por encima de la cota de la parcela, con un plano límite de 24m.

Se permitirá igualar la altura de fachada de los edificios linderos siempre que éstos no superen en 1m la H máxima permitida.

F.O.S.: El que resulte de la aplicación de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos Nº 5.2.1 para el Distrito C2.

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:

a) Basamento: H máxima: 7m por encima de la cota de la parcela.

Área edificable: Podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos Nº 5.2.1 para el Distrito C2.

b) Edificio entre medianeras

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:

H máxima: 18m por encima de la cota de la parcela, con un plano límite de 21m.

Se permitirá igualar la altura de fachada de los edificios linderos siempre que éstos no superen en 1m la H máxima permitida.

F.O.S.: El que resulte de la aplicación de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito C2.

No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.

5) Usos

5.1 Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH22, Plaza Belgrano y entorno, el Organismo de Aplicación 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 Usos en inmuebles no catalogados: Son los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito C2.

6) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO 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 sólo a Contribución Territorial.

7) Tramitaciones

Según Art. 5.4.12, ítems 7.1 Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial, 7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público, 7.4 Documentación de obra y 7.5 Demolición.

7.1 Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normado para el presente Distrito APH. Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo de Aplicación, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estética urbana establecidos para el Distrito, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

8) Organismo de Aplicación: El Organismo de Aplicación es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

9) Normas

a) Ley Nº 3.589; B.O. Nº 3.556, Publ. 02/12/2010

Artículo 7° – Las Fichas de Catalogación N° 25–11–2a, 25–17–4, 25–17–5, 25–3A–18, 25–3A–19a, 25–3A–16, 25–3A–17, constituyen el Anexo II que a todos sus efectos forma parte de la presente normativa.

5.4.12.23 DISTRITO APH23 – Puente Alsina

1) 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) Delimitación: El Distrito queda consignado en el Plano de Zonificación y en el Plano Nº 5.4.12.23a, 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) Obligación de Proteger:

3.1 Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 5.4.12.23b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH23 Puente Alsina.

3.1.1 Protección edilicia

3.1.1.1 Normas para el inmueble catalogado: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH23 Puente Alsina, del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado como Estructural (E) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

3.1.2 Protección Ambiental

3.1.2.1 Protección Ambiental - Ámbito Potencial: El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público, según se indica en el Plano Nº 5.4.12.23b.

3.1.2.2 Grados de intervención ambiental

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas 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 distrito.

Sólo 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 de Aplicación.

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 de Aplicación.

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 a un proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

g) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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 de Aplicación.

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.

i) Plazos: Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública del Distrito no podrán ser renovados y caducarán de pleno derecho a los dos años de la puesta en vigencia de la presente normativa.

4) Usos

4.1 Usos en el inmueble catalogado: En el inmueble incluido en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH23 Puente Alsina se autoriza el uso "Oficinas públicas sin acceso de público"; toda otra propuesta deberá ser evaluada por el Organismo de Aplicación.

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) Tramitaciones

Según Art. 5.4.12, Punto 7) Tramitaciones.

6) Organismo de Aplicación: El Organismo de Aplicación es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

7) Normas

a) Ley Nº 3.637, B.O. Nº 3.591, Publ. 25/01/2011

Artículo 8º – El Poder Ejecutivo arbitrará los medios para firmar Convenios con las autoridades de otras jurisdicciones con competencia en el área, tendientes a recuperar integralmente el puente.

Artículo 10 – La Ficha de Catalogación S/Nº constituye en copia certificada, el Anexo II, que a todos sus efectos forma parte de la presente normativa.

5.4.12.26 DISTRITO APH26 – Pasaje Butteler

1) 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) Delimitación: El Distrito, referido al polígono delimitado por los ejes de las Avenidas Cobo y La Plata y de las calles Zelarrayán y Senillosa, queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.26a.

3) Parcelamiento

Se mantiene el actual parcelamiento catastral. No se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

4) Obligación de proteger:

4.1 Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.26b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH26, Pasaje Butteler.

4.1.1 Protección edilicia

4.1.1.1 Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH26, Pasaje Butteler, del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Cautelares (C) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Areas de Protección Histórica.

4.1.1.2 Normas para inmuebles no catalogados

Tipología edilicia: las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.26 como: T1, T2, T3, T4 y T5.

Sólo se permitirá la recomposición volumétrica del sector en relación al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.26.

H máxima: 6m 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° 5.4.12.26, únicamente en inmuebles de planta baja, determinando el Organismo de Aplicación el plano límite horizontal.

Por encima del plano límite horizontal sólo podrán sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica 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 punto b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de 3m 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° 5.4.12.26.

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 Protección Ambiental

4.1.2.1 Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público comprendido en el polígono del mismo, según se indica en el Plano N° 5.4.12.26b.

4.1.2.2 Grados de Intervención Ambiental

a) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas cuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales, 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 prohibe 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: Sólo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie de la fachada en planta baja.

Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente. Las letras podrán ser colocadas del tipo de letras sueltas de cajón de no más de 5cm 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 distrito.

e) Forestación: Todo proyecto de forestación en el espacio público deberá contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

f) Iluminación, Señalización y Sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos. Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.

Los proyectos de iluminación particularizada de edificios y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

La señalización 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 de Aplicación.

h) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo de Aplicación.

i) Muros Visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondientes.

Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos, visibles desde la vía pública, 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) Plazos: Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública del Distrito caducarán de pleno derecho a los dos años de la puesta en vigencia de la presente normativa.

4.1.2.2.3 Plazoleta Enrique Santos Discépolo

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación.

5) Usos

Se admiten los siguientes usos:

– Vivienda individual

– Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50m^2.

– Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50m^2.

– En las parcelas de esquina del borde exterior del conjunto se admiten los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R2blll, siempre que no afecten la conformación tipológica definida en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.26.

6) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO 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) Tramitaciones

Según Art. 5.4.12, ítems 7.1 Intervenciones en edificios y/o o predios baldíos de propiedad oficial, 7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público, 7.4 Documentación de obra y 7.5 Demolición.

7.1 Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normados para el presente Distrito APH.

Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo de Aplicación, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estética urbana establecidos para el Distrito, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

8) Organismo de Aplicación: El Organismo de Aplicación es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

9) Normas

a) Ley N° 3.534, B.O. N° 3.517, Publ. 04/09/2010

Artículo 8°– Las Fichas de Catalogación 38–124B–2, 38–124C–1, 38–124C–9, 38–124C–10, 38–124D–7 constituyen el Anexo II que a todos sus efectos forma parte de la presente normativa.

5.4.12.27 DISTRITO APH27 – Barrio San Vicente de Paul

1) 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) Delimitación: El Distrito, referido al polígono delimitado por los ejes de las calles Traful, Cachi, Alfredo Gramajo Gutiérrez y Alberto Einstein, queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano Nº 5.4.12.27a.

3) Obligación de Proteger:

3.1 Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 5.4.12.27b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH27 Barrio San Vicente de Paul.

3.1.1 Protección edilicia

3.1.1.1 Normas para inmuebles catalogado: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH27 Barrio San Vicente de Paul, del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado como Estructural (E) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

3.1.2 Protección Ambiental

3.1.2.1 Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público, según se indica en el Plano Nº 5.4.12.27b.

3.1.2.2 Grados de intervención ambiental

a) Aceras y calzadas:

Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas 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 de Aplicación.

La señalización responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicenperspectivas 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 de Aplicación.

f) Empresas de Servicios Públicos y privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto, a través del Organismo de Aplicación.

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) Usos

4.1 Usos en el inmueble catalogado: En el inmueble incluido en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito 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 de Aplicación.

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) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO 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) Tramitaciones

Según Art. 5.4.12, ítems 7.1 Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial, 7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público, 7.4 Documentación de obra y 7.5 Demolición.

6.1 Intervenciones en la vía pública: Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normado para el presente Distrito APH.

Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo de Aplicación, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estética urbana establecidos para el Distrito, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7) Organismo de Aplicación: El Organismo de Aplicación es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

8) Normas:

a) Ley Nº 3.642, B.O. Nº 3.591, Publ. 25/01/2011

Artículo 8º – La Ficha de Catalogación Nº 34–47B constituye el Anexo II que a todos sus efectos forma parte de la presente normativa.

5.4.12.28 DISTRITO APH28 – Casas Baratas en Barrio Agronomía

1) 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) Delimitación: El Distrito, referido al polígono delimitado por los ejes de las calles Tinogasta, Zamudio y Espinosa[1], queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.28a.

[1] Por Ordenanza Nº 47.851, se denominó Julio Cortázar a la calle Espinosa.

3) Parcelamiento: Se deberá mantener la parcelaria actual. No se admite el englobamiento ni la subdivisión de las parcelas existentes.

4) Obligación de proteger:

4.1 Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.28b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH28, Casas Baratas en Barrio Agronomía.

4.1.1 Protección edilicia

4.1.1.1 Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH28, Casas Baratas en Barrio Agronomía, del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consignan los niveles de protección para los edificios de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

4.1.1.2 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° 5.4.12.28, 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° 5.4.12.28. 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 16m^2, únicamente para las tipologías T1, T2, T3, T4 y T5.

4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público y los jardines visibles desde la vía pública comprendidos en el polígono, según se indica en el Plano N° 5.4.12.28b.

4.1.2.2 Grados de intervención ambiental:

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas 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 de Aplicación.

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 de Aplicación.

f) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto a través del Organismo de Aplicación.

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 2m de altura, debiendo adoptarse un criterio general para el conjunto.

h) Muros visibles desde la via pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

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) Usos

Se admiten los siguientes usos:

– Vivienda individual
– Vivienda colectiva
– Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50m^2.
– Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50m^2.

En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito 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) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO 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) Tramitaciones

Según Art. 5.4.12, ítems 7.1 Intervenciones en edificios y/o o predios baldíos de propiedad oficial, 7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público, 7.4 Documentación de obra y 7.5 Demolición.

7.1 Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normado para el presente Distrito APH. Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo de Aplicación, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estéticas urbana establecidos para el Distrito, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

8) Organismo de Aplicación: El Organismo de Aplicación es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

9) Normas

a) Ley Nº 3.471, B.O. Nº 3.556, Publ. 02/12/2010

Artículo 8° – Las Fichas de Catalogación por Tipología N° 15–71–(1) (contempla: 71–90A–8, 71–90B–3, 71–90C–3, 71–101A–6, 71–101A–13, 71–101A–16, 71–101A–19, 71–101A–31, 71–101B–2, 71–101B–13, 71–101C–2a, 71–101C–5, 71–101C–9, 71–101C–11, 71–101B–12, 71–101C–14, 71–101C–18, 71–102B–8, 71–102B–14); 15–71–(2) (contiene: 71–90A–1, 71–90A–9, 71–90C–2, 71–101A–1, 71–101A–17, 71–101A–20, 71–101C–1a, 71–101C–10, 71–101C–13); 15–71–(3) (incluye: 71–90A–2, 71–90A–3, 71–90B–2, 71–90B–7, 71–101A–2, 71–101A–4, 71–101A–15, 71–101A–23, 71–101A–26, 71–101A–29, 71–101A–30, 71–101B–8, 71–101B–11, 71–101C–3, 71–101C–4, 71–101C–8, 71–101C–22, 71–102B–5, 71–102B–6, 71–102B–15); 15–71–(4) (comprende: 71–90B–6, 71–90B–8, 71–101B–6, 71–101B–9, 71–101B–10, 71–101C–12); 15–71–(5) (alcanza: 71–90B–4, 71–90B–5); 15–71–(6) (incluye: 71–90A– 5, 71–90C–1, 71–102B–3) y 15–71–(7) (comprende: 71–90C–1, 71–102B–3), constituyen en copia certificada, el Anexo II que a todos sus efectos forma parte de la presente normativa.

5.4.12.29 – DISTRITO APH29 – Barrio Cafferata

1) Carácter: Conjunto urbano homogéneo conformado por viviendas individuales apareadas, en cuyo corazón se encuentra la Escuela Antonio A. Zinny rodeada de espacios parquizados, con características ambientales de interés e identidad.

2) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.29a.

3) Parcelamiento: Se deberá mantener la parcelaria actual. No se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

4) Obligación de proteger:

4.1 Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.29b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH29, Barrio Cafferata.

4.1.1 Protección edilicia

4.1.1.1 Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH29, Barrio Cafferata, del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado en Estructural (E) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

Cualquier propietario de un inmueble emplazado en este Distrito podrá solicitar su catalogación con Nivel de Protección Estructural (E) o Cautelar (C), en la medida que el inmueble conserve sus características originales o se realicen acciones tendientes a su recuperación, de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.29.

4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo, según se indica en el Plano N° 5.4.12.29b.

4.1.2.2 Grados de intervención ambiental

a) Aceras y Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas tipo vainilla o pancitos calcáreos quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

Todo proyecto de nuevos materiales de aceras deberá contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro por los organismos competentes.

b) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos podrán construirse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras. Deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

c) Publicidad: Sólo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente.

Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de 5cm de espesor con luz de neón incorporada escondida; con letras pintadas o aplicadas; o de chapa luminosos con letras caladas, cuyo color deberá ponerse a consideración del Organismo de Aplicación.

Los letreros frontales deberán inscribirse en el ancho de los vanos y no sobresalir del plano que los contiene, sin obstruir aberturas existentes y/o deteriorar molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada.

En los toldos sólo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los mismos.

Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y de estructuras publicitarias.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este distrito.

d) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

e) Iluminación, Señalización y Sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos. Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.

Los proyectos de iluminación particularizada de edificios y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

f) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación y cumplir con la normativa que fuera aplicable.

g) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo de Aplicación.

h) Verjas: En los retiros de frente se deberá materializar un muro bajo sobre la L.O. conforme los lineamientos del diseño original, admitiéndose la incorporación de una verja de hierro de hasta 2m de altura, debiendo adoptarse un criterio general para el conjunto.

i) Plazos: Los permisos otorgados para los anuncios en la vía pública, toldos y marquesinas en inmuebles del Distrito caducarán de pleno derecho a los cinco años de la puesta en vigencia de la presente Ley.

4.2 Protección General

4.2.1 Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no Sujetos a Protección Especial

Este punto se refiere a la normativa general de tejido y tipología edilicia para lotes vacíos y edificios no sujetos a protección especial.

4.2.1.1 Normas Generales de Tejido

a) No se permiten las sustituciones indiscriminadas de edificios sino que las intervenciones deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica y de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.29, correspondiente a las construcciones originales del barrio.

Se deberán conservar los retiros, las proporciones del conjunto y la continuación rítmica de los volúmenes.

Los muros exteriores cuidarán la armonía del conjunto en el uso de materiales, colores y texturas, no admitiéndose revestimientos que contradigan la unidad del mismo. Deberá respetarse la proporción de los vanos y su alineación en las fachadas, siendo deseable la conservación de las carpinterías originales.

No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

Las cubiertas deberán conservar los materiales, los colores y la textura de los tipos originales, así como las pendientes, con excepción de las ampliaciones permitidas.

b) Tipología edilicia: las tipologías existentes que se identifican de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.29, como: T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8 y T9.

c) H máxima: no se superará la altura de las cumbreras originales. Sobre esta altura sólo podrán sobresalir antenas, balizamientos, pararrayos, conductos, chimeneas, tanques de reserva e instalaciones cuando sean exigidos por la autoridad técnica competente, no debiéndose visualizar desde la vía pública.

d) F.O.S.: Se tomará como referencia el correspondiente al proyecto original del barrio, según Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.29.

e) Ampliaciones permitidas bajo parte cubierta: Se permiten ampliaciones bajo parte cubierta por medio de entresuelos o entrepisos sin alterar el funcionamiento de las carpinterías ni la tipología del edificio. Deberá cumplir con lo establecido en el Art. 4.6.2.4 del Código de la Edificación (AD 630.25).

En el caso de techos inclinados, se permiten ampliaciones bajo parte cubierta con modificación parcial de la pendiente de los mismos.

f) Ampliaciones de volumen permitidas: toda propuesta de modificación por aumento de volumen de un edificio, deberá ser presentada previamente para su visado ante el Organismo de Aplicación, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.

Las ampliaciones no deberán empeorar las condiciones de iluminación y ventilación del inmueble ni de los linderos y sin que se produzcan alteraciones en las condiciones de los patios, los que deberán cumplir con la relación r = h/d = 2.

Se admitirá la construcción de estacionamientos cubiertos, adosados a los edificios, sin cerramientos laterales.

No se permiten intervenciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente, debiendo distinguirse de las partes originales. Se pondrá especial atención a la integración de las cubiertas.

g) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.29 o a las presentes normas generales de tejido.

h) En los casos en que la tipología original ya no exista o haya sido modificada de manera tal que no sea posible su reconocimiento, el Organismo de Aplicación estudiará la factibilidad de inserción de obra nueva que tome como base el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.29 y las restantes normas generales de tejido arriba expresadas.

Se recomienda respetar, al hacer obra nueva, el carácter y la fisonomía del área. No se permiten construcciones imitativas de estilo, debiendo ser de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente.

5) Usos

5.1 Usos en Inmuebles Catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH29, Barrio Cafferata, el Organismo de Aplicación efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente.

5.2 Usos en Inmuebles no Catalogados

Se admiten los siguientes usos:

– Vivienda individual.

– Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50m^2.

– Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50m^2.

Normas particulares para la Manzana 59A de la Sección 40, Circunscripción 6:

En los inmuebles frentistas a las Avenidas José María Moreno y Asamblea se admitirán los usos del Distrito C3 condicionados por el inmueble.

6) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO 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) Tramitaciones

7.1 Intervenciones en Edificios y/o Predios Baldíos de Propiedad Oficial.

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo de Aplicación.

7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público.

Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma o instalaciones, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo de Aplicación según procedimientos indicados en 7.4 para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en el Capítulo 2.4 "De las penalidades" del Código de la Edificación (AD 630.16).

7.3 Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo de Aplicación según los procedimientos indicados en 7.4, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 Documentación de obra.

7.4.1 Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.

a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario.

b) Ficha catastral.

c) Copia del contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de obras sanitarias, en caso de no existir estos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto, obras nuevas en escala 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, en escala 1:50.

Fachadas, obra protegida y obra nueva, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15 cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El Organismo de Aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

i) Hoja de consulta

7.4.2 Documentación requerida para intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación.

Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública deberán constar de:

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O., a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.

En caso de edificios sujetos a protección el Organismo de Aplicación gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones a las particularidades del área.

7.5. Demolición.

7.5.1 Demolición de edificios no sujetos a protección.

El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

7.5.2 Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios protegidos.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para este tipo de contravención. Los mismos sólo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda el Art. 2.4.3.3 del Código de la Edificación (AD 630.16).

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe éste deberá ser verificado por la Dirección de Emergencia Civil que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo de Aplicación, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

8) Organismo de Aplicación: Es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

9) Normas

a) Ley N° 2.139, B.O. N° 2588, Publ. 18/12/2006.

Artículo 8° – Las Fichas de Catalogación Nros. 40–60C y 6–40, constituyen en copia certificada el Anexo II, que a todos sus efectos forman parte de la presente Ley.

5.4.12.30 Distrito APH30 – Av. Alvear y su entorno

1) Carácter: El particular agrupamiento de los edificios de Av. Alvear genera un conjunto que a pesar de la diversidad tipológica, logra conformar un eje de lectura uniforme de alta calidad arquitectónica y ambiental.

2) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.30a.

3) Parcelamiento: Las nuevas parcelas que se constituyan por subdivisión deberán tener una superficie mínima de 400 m^2 y una máxima de 1.000m^2, debiendo cumplir con las normas generales de la Sección 3 que no se opongan a las del Distrito.

4) Obligación de Proteger:

4.1 Protección Especial: Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.30b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH30, Av. Alvear y su entorno.

4.1.1 Protección Edilicia

4.1.1.1 Normas para Inmuebles Catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH30, Av. Alvear y su entorno, del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado que circundan a los edificios frentistas a Av. Alvear y Plaza Carlos Pellegrini entre las calles Cerrito y Schiaffino/Pte. R. M. Ortiz.

El Órgano de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública, en el espacio público, que cumplimenten y no alteren el carácter del mismo.

Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación. Se fijan para este ámbito los siguientes criterios de intervención.

4.1.2.2 Grados de Intervención Ambiental:

a) Aceras y Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

b) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas.

Las marquesinas arquitectónicas existentes no podrán ser utilizadas como soporte de 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 sólo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en planta baja. Deberán estar encuadrados en los vanos.

Los anuncios deberán ser del tipo de letras sueltas.

Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujarán los perfiles del edificio.

Queda prohibido el emplazamiento de anuncios salientes, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre fachadas y techos de los edificios.

e) Forestación: Los ejemplares de especies arbóreas existentes deberán conservarse.

En el espacio libre privado se conservarán las especies arbóreas existentes a efectos de mantener las cualidades ambientales del área. Se procurará la reposición en aquellos casos en que desaparezca algún ejemplar.

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos.

f) Verjas: Se permite solamente la colocación de verjas de hierro que no superen los 2m 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 de Aplicación. Los planos deben indicar, dimensionamiento de sus partes, materiales, color y textura.

El Organismo de Aplicación tiene como misión el contralor de la coherencia arquitectónica, su armonía de conjunto, evitando contrastes que resalten la unidad sobre el conjunto.

h) Iluminación, Señalización y Sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos. Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.

Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva con relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

La señalización se limitará a lo imprescindible, evitando su proliferación y suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

i) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad pública así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

Están prohibidos los elementos de plástico y materiales análogos, así como las terminaciones brillantes o que reflejen la luz.

j) Monumentos: Protección de monumentos y elementos singulares (fuentes, estatuas y elementos ornamentales).

En el Listado de Monumentos y Elementos Singulares Distrito APH30 Av. Alvear y su entorno, se consignan los elementos protegidos.

Cualquier intervención sobre monumentos y elementos singulares deberá ser consultada ante el Organismo de Aplicación.

LISTADO DE MONUMENTOS Y ELEMENTOS SINGULARES DISTRITO APH30
AV. ALVEAR Y SU ENTORNO

Circ.	Secc.	Manz.	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 Distrito por otro elemento que no sean artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen en forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo de Aplicación.

l) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondientes.

Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos, visibles desde la vía pública o desde el espacio libre de manzana, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras.

No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

ll) Plazos: Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública del Distrito caducarán de pleno derecho a los cinco (5) años de la puesta en vigencia de la presente Ley.

4.2 Protección General

4.2.1 Normas para Inmuebles no Catalogados.

4.2.1.1 Normas Generales de Tejido.

Tipología edilicia: se permitirán únicamente edificios entre medianeras.

H máxima: Se determina para cada cuadra de acuerdo al Plano del Perfil Urbano N° 5.4.12.30c, Distrito Av. Alvear y su entorno y al Cuadro de Perfiles N° 4.2.1.2 Normas Particularizadas de Altura por frente de calle, a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Oficial y la Línea de Frente Interno, salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos Nº 5.2.1 para el Distrito R2aI.

Por debajo de la cota de la parcela se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la misma.

Área edificable particularizada: Las parcelas con frente a la acera nordeste de la Av. Alvear, desde la Av. Callao hasta la calle Libertad, cumplirán con un retiro obligatorio de 4m. La L.O. será deslindada por elementos cuyo diseño contará con la aprobación del Órgano de Aplicación.

Espacio urbano: Se considera a partir de la cota –3,50m.

Construcciones permitidas por sobre la H máxima: Por encima del plano límite horizontal determinado por la H máxima establecida sólo podrán sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

b) Tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.

Todos los elementos sobresalientes mencionados en el punto b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de 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 permitirá igualar la altura de fachada de los edificios linderos siempre que éstos no superen 1m la H máxima permitida. Gráfico N° 5.4.12.1e del Código de Planeamiento Urbano.

Tanto en el caso de sustitución como de reforma, se exigirá una documentación exhaustiva que acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.

4.2.1.2 Normas particularizadas de altura por frente de calle.

Circ.	Secc.	Manz.	Calle	Entre	Altura
19	11	67, 85	Av. Alvear	Parc. 2, Manz. 67, Secc. 11 y Av. Callao	25m + 3 ret. (34m)
20	7	11	Av. Alvear	Av. Callao y Rodríguez Peña	25m + 1 ret. (28m)
20	7	25	Av. Alvear	Rodríguez Peña y Montevideo	15m
20	7	53	Av. Alvear	Montevideo y Parc. 1f, Manz. 53, Secc. 7	25m + 3 ret. (34m)
20	3	8, 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) Usos

5.1 Usos en Inmuebles Catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH30, Av. Alvear y su entorno, el Organismo de Aplicación efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2 Usos en Inmuebles no Catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH30, Av. Alvear y su entorno, se regirán por las normas de uso correspondientes al Distrito R2aI del Código de Planeamiento Urbano.

6) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO APH30
AV. ALVEAR Y SU ENTORNO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral	> de 60 años	75
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤ de 60 años	40
Cautelar	> de 60 años	20
Cautelar	≤ de 60 años	10

El tributo a desgravar comprende sólo a la contribución territorial.

El Organismo de Aplicación considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el inciso d) del Parágrafo 10.2.1.2 de este Código.

7) Tramitaciones

7.1 Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo de Aplicación.

7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público.

Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo de Aplicación según procedimientos indicados en 7.4 para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en el Capítulo 2.4. "De las penalidades" del Código de la Edificación (AD 630.16).

7.3 Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo de Aplicación según los procedimientos indicados en 7.4, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 Documentación de obra.

7.4.1 Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.

a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está

subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b) Ficha catastral.

c) Copia del contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de obras sanitarias, en caso de no existir estos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto, obras nuevas en escala 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, en escala 1:50. Fachadas, obra protegida y obra nueva, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El Organismo de Aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

– Distancias a las aberturas.

– Altura desde el nivel de la vereda.

– Distancia a las líneas divisorias.

– Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta.

7.4.2 Documentación requerida para intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación.

Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública deberán constar de:

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O. a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.

En caso de edificios sujetos a protección el Organismo de Aplicación gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones a las particularidades del área.

7.5. Demolición

7.5.1 Demolición de edificios no sujetos a protección.

El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

7.5.2 Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios protegidos.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para este tipo de contravención. Los mismos sólo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda el Art. 2.4.3.3 del Código de la Edificación (AD 630.16).

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe este deberá ser verificado por la Dirección de Emergencia Civil que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial,

debiendo informar en forma inmediata al Organismo de Aplicación, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

8) Organismo de Aplicación: Es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

9) Normas

a) Ley Nº 2.591, B.O. Nº 2.854, Publ. 21/01/2008

Artículo 9° – Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública del Distrito caducarán de pleno derecho a los cinco años de la puesta en vigencia de la presente Ley.

Artículo 11 – Las Fichas de Catalogación Nros. 7–10–6b, 7–11–3g, 7–11–11b, 7–11–12, 7–11–13b, 7–11–13h, 7–24–4a, 7–24–7, 7–25–1a, 7–25–2d, 7–25–8a, 7–51–1a/1b, 7–51–2, 7–51–7a, 7–51–8, 7–52–1a, 7–53–3f, 7–53–10d, 11–67–2, 11–67–4a, 11–85–1e y 1f, 11–85–4, 3–6–2g, 3–8–5, 3–8–6b, 3–8–6c, 3–15A–1, 3–16A–4c, 3–16A–4c, 3–16A–9, 3–16A–9, 7–10–5, 7–10–6a, 20–3–7, 20–3–7m, constituyen en copia certificada el Anexo II de la presente Ley.

5.4.12.31 Distrito APH31 – Entorno Plaza Lavalle

1) 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) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano Nº 5.4.12.31a.

3) Parcelamiento: No será de aplicación el Art. 3.2.6. "Estímulo por englobamiento parcelario". Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1000m^2 de superficie, debiendo cumplir con las normas generales de la Sección 3 que no se opongan a las del Distrito.

4) Obligación a Proteger:

4.1 Protección Especial: Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 5.4.12.31b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH31 Entorno Plaza Lavalle.

4.1.1 Protección Edilicia

4.1.1.1 Normas para Inmuebles Catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH31 Entorno Plaza Lavalle, del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

4.1.1.2 Normas para Inmuebles no Catalogados:

4.1.1.2.1. Normas Generales de Tejido

Tipología Edilicia: Sólo se permiten edificios entre medianeras.

Altura de fachada: están reguladas por el Parágrafo 5.4.7.9 Distrito AE9 – Plaza Lavalle de acuerdo al Plano Nº 5.4.7.9 Distrito AE9.

Todos los elementos sobresalientes mencionados en el Parágrafo 5.4.7.9. Distrito AE9 – Plaza Lavalle, con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de 3m 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:

H Máxima: 7m 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., salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos Nº 5.2.1 para el Distrito C2.

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 -3,50m.

4.1.1.2.2. Norma Particular de Tejido Parcela 9b, Manzana 57, Sección 5, Cirunscripción 14.

Tipología Edilicia: Sólo se permite el edificio entre medianeras hasta la altura de 16 m.; a partir de dicha altura deberá retirarse 4m de la línea medianera norte hasta la altura fijada por el Distrito AE9 – Plaza Lavalle.

El muro retirado deberá ser tratado arquitectónicamente.

Respecto de los restantes indicadores urbanísticos deberá cumplimentar lo regulado en el Punto 4.1.1.2.1.

4.1.2. Protección Ambiental

4.1.2.1 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 de Aplicación sólo 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 5.4.12.31b.

Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación. Se fijan para este ámbito los siguientes criterios de intervención.

4.1.2.2 Grados de Intervención Ambiental

a) Aceras y Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas 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, sólo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

d) Publicidad: En las fachadas del área sólo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en planta baja. Deberán estar encuadrados en los vanos.

Los anuncios deberán ser del tipo de letras sueltas, que no superen los 5cm 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 de Aplicación, 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 de Aplicación 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 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 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 de Aplicación.

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 Distrito 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 de Aplicación.

LISTADO DE MONUMENTOS Y ELEMENTOS SINGULARES DISTRITO APH31
ENTORNO PLAZA LAVALLE

Circ.	Secc.	Manz.	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 de Aplicación 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 Distrito 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 de Aplicación.

l) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondientes.

Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos, visibles desde la vía pública o desde el espacio libre de manzana, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras.

No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

m) Plazos: Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública del Distrito no podrán ser renovados sin previa adaptación a los requerimientos de la presente normativa y caducarán de pleno derecho a los dos (2) años de la puesta en vigencia de la misma.

5) Usos

5.1 Usos en Inmuebles Catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH31 Entorno Plaza Lavalle, el Organismo de Aplicación efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2. Usos en Inmuebles no Catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH31 Entorno Plaza Lavalle, se regirán por las normas de uso correspondientes al Distrito C2 con excepción de:

- Playa de estacionamiento,
- Polígono de Tiro,
- Calesita,

los cuales no se encuentran permitidos en el APH31 Entorno Plaza Lavalle.

6) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO 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 sólo a la contribución territorial.

El Organismo de Aplicación considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el inciso d) del Parágrafo 10.2.1.2.

7) Tamitaciones
Según Art. 5.4.12, Punto 7) Tramitaciones.

8) Organismo de Aplicación: El Organismo de Aplicación es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

9) Normas
Ley Nº 3.934, B.O. Nº 3.820, Publ. 27/12/2011
Artículo 7º – Las Fichas de Catalogación Nº 5-39-1, 5-41-1, 5-41-15a, 5-41-24a, 5-57-5a, 3-1-14a, 7-38-29, 7-44-19a, 7-44-20a, 5-40, 5-55-5, 5-55-8, 5-56a-A, 5-57-7b, constituye el Anexo II que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

5.4.12.32 DISTRITO APH32 – Mercado de Abasto

1) Carácter: El ex Mercado de Abasto es un hito urbano de escala monumental, exponente de la arquitectura utilitaria, cuya presencia caracteriza su entorno inmediato que históricamente fue evolucionando en consonancia con él.

2) Delimitación: El Distrito, referido al polígono delimitado por el eje de la Av. Corrientes y los ejes de las calles Agüero, Lavalle y Dr. Tomás Manuel de Anchorena, queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.32a.

3) Parcelamiento: No se permiten subdivisiones parcelarias.

4) Obligación de Proteger:
4.1 Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 5.4.12.32b y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH32 Mercado de Abasto.
4.1.1 Protección edilicia
En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH32 Mercado de Abasto, del Capítulo 10.3 “Catalogación“, se consigna el nivel de protección especial para el inmueble calificado en Estructural (E) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.
4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Ámbito Consolidado: El Organismo de Aplicación sólo 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 N° 5.4.12.32b.

4.1.2.2 Grados de Intervención Ambiental:

a) Aceras y Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas 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 podrán disponerse estructuras fijas a tal efecto.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad sobre las cubiertas.

e) Forestación: Las aceras del Distrito no poseerán forestación alguna.

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 del edificio y su espacio público 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 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 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 de Aplicación.

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 Distrito 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 de Aplicación.

5) Usos

En el Distrito se permitirá la localización exclusivamente de los siguientes usos, según lo establecido en el Cuadro de Usos Nº 5.2.1 para el Distrito C3:

– 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.

6) Incentivos: No serán de aplicación los incentivos previstos en el Art. 10.2.4. La incorporación del inmueble al Catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6.

7) Disposiciones Particulares: Deberá conservarse la "Plaza" existente entre los edificios del "Nuevo Mercado" y "Viejo Mercado", localizada a +4,50m de la cota de la parcela que tiene una superficie de 3.134m^2 y está afectada el uso público permanente mediante servidumbre administrativa según se indica en la Cláusula 5ª 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 N° 8.505/1984, BOCBA 17.439, Publ. 27/12/1984 y ratificado por Ordenanza N° 40.476, BOCBA 63.033, Publ. 23/01/1984. 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° 3.362/1989, registrado por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro con fecha 06/01/1999.

El área de cesión de la "Plaza" se indica en el Plano N° 5.4.12.32c.

8) Tramitaciones

Según Art. 5.4.12, ítems 7.1 Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial, 7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público, 7.4 Documentación de obra y 7.5 Demolición.

8.1 Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normado para el presente Distrito APH. Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo de Aplicación, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estética urbana establecidos para el Distrito, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

9) Organismo de Aplicación: El Organismo de Aplicación es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

10) Normas

a) Ley Nº 3.621, B.O. Nº 3.568, Publ. 21/12/2010

Artículo 7° – Deberá instrumentarse la servidumbre administrativa establecida 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 N° 8.505/1984, B.O.C.B.A. Nº 17.439, Publ. 27/12/1984 y ratificado por Ordenanza N° 40.476, B.O.C.B.A. Nº 63.033, Publ. 23/01/1984, correspondiente a la liberación a uso público permanente del área denominada "Plaza" existente entre los edificios del "Nuevo Mercado" y "Viejo Mercado", localizada a +4,50m de la cota de la parcela, que cuenta con una superficie de 3.134m^2. Dicha servidumbre deberá ser inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 8° – El Poder Ejecutivo deberá asentar en la documentación catastral correspondiente la catalogación establecida por el Art. 5°, así como la servidumbre administrativa mencionada en el Art. 6° de la presente Ley.

Artículo 9° – La Ficha de Catalogación N° 13–60 constituye en copia certificada, el Anexo II que a todos sus efectos forma parte de la presente normativa.

5.4.12.42 DISTRITO APH42 – Calle Melián entre Olazábal y La Pampa

1) Carácter: El sector urbano conforma un espacio público a escala local con alto valor urbanístico–ambiental, conformado por un importante paisaje arbolado y un tejido residencial de baja densidad con neta predominancia del uso residencial unifamiliar, el cual es menester preservar y proteger.

2) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Delimitación N° 5.4.12.42a.

3) Parcelamiento: No se permiten nuevos englobamientos ni subdivisiones parcelarias.

4) Obligación de Proteger:

4.1 Protección Especial: Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.42b y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH42, Calle Melián entre Olazábal y La Pampa.

4.1.1 Protección edilicia

4.1.1.1 Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH42, Calle Melián entre Olazábal y La Pampa, del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados como Cautelares(C) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

4.1.2 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° 5.4.12.42b.

4.1.2.1 Ámbito consolidado

Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado definido en el Plano N° 5.4.12.42b.

Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Órgano de Aplicación.

4.1.2.1.1 Niveles de Intervención

El objetivo primario es preservar y mantener las características ambientales, impidiendo deterioros o impactos en el mismo.

Toda operación de mantenimiento, conservación o restauración debe tener en cuenta simultáneamente todos sus elementos.

Se deberán conservar las áreas de circulación y vegetación. En ningún caso podrán ser ocupadas con construcciones precarias.

a) Cuerpos Salientes: Será de aplicación lo dispuesto en el inc. a) del Punto 4.2) Estética Urbana para el Parágrafo 5.4.6.29 Distrito U28.

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 inc. c) del Punto 4.2.1 Integración del Paisaje Urbano correspondiente al Parágrafo 5.4.6.29 Distrito 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 de Aplicación supervisará el material a utilizarse para su reposición.

Es de aplicación lo dispuesto en el Punto 4.2) Estética Urbana inc. b) y c) del Parágrafo 5.4.6.29 Distrito U28.

Los espacios dispuestos a terreno absorbente con cubierta de césped no podrán estar delimitados por cercos o verjas de ningún tipo.

d) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos podrán construirse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras. Deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

e) Forestación: Cualquier intervención referida a los elementos arbóreos que por sus características particulares de tamaño, edad, valor simbólico, etc., gozan de una especial valoración deberá consultarse en el Organismo de Aplicación.

En el espacio privado será obligatoria la conservación de vegetación existente que resulte perceptible desde los espacios públicos. Los jardines deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción; se deben reponer con especies vegetales similares cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción

En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área, quedando prohibida la tala o transplante de las especies vegetales de valor paisajístico. La poda en el caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado. En el caso de reposición de especies arbóreas será por especies similares, cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción.

Las tareas de mantenimiento y obras requeridas serán realizadas por la autoridad de competencia, debiendo informar al Organismo de Aplicación de las acciones emprendidas en ese sentido.

f) Carteles Publicidad y Propaganda: En las fachadas de los inmuebles del Área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en Planta Baja. Deberán estar encuadrados en los vanos. El texto del letrero se limitará a publicar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial.

Los letreros deberán ser del tipo de letras sueltas, y su composición no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujará los perfiles del edificio.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianera ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este Distrito.

Asimismo se prohíbe toda clase de publicidad en la vía pública y acera, adosados o no a los elementos del mobiliario urbano.

g) Antenas y Cables: Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructura de soporte y monopostes.

Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los 3m 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 de Aplicación.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

i) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse dentro del polígono del ámbito con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberá contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

j) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo de Aplicación.

4.1.3 Protección general

4.1.3.1 Normas para inmuebles no catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH42, Calle Melián entre Olazábal y La Pampa, se regirán por las normas correspondientes al Distrito U28.

5) Usos

5.1 Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH42 Calle Melián entre Olazábal y La Pampa, el Organismo de Aplicación efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el Nivel de Catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2 Usos en inmuebles no catalogados: En los inmuebles del área no comprendidos en el Listados de Inmuebles Catalogados Distrito APH42, Calle Melián entre Olazábal y La Pampa, será de aplicación lo normado para el punto 5) Usos, 5.1 Usos permitidos y 5.2 Actividades existentes habilitadas, con excepción de los usos “Quiosco” y “Mudanza sin Garage ni Depósito”; del Parágrafo 5.4.6.29 Distrito U28. El Organismo de Aplicación evaluará y establecerá en cada caso la factibilidad de localización de los usos propuestos sobre la superficie diferencial que exceda los 100m^2 permitidos.

5.3 Usos en el espacio público

En el espacio público, los elementos a emplazar deberán contar con la aprobación del Organismo de Aplicación.

El estacionamiento de rodados en espera relacionado a actividades de “Reparto a Domicilio”, mensajerías u otras que lo requieran no deberá efectuarse en el espacio público, ni en los espacios parquizados privados vinculados y/o adyacentes al mismo.

6) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EDIFICIOS CATALOGADOS DISTRITO APH42
CALLE MELIAN ENTRE OLAZABAL Y LA PAMPA

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje

		hasta
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	≤ de 60 años	30

El tributo a desgravar comprende solo la Contribución Territorial.

El Organismo de Aplicación considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el inciso d) del Parágrafo 10.2.1.2.

7) Tramitaciones:

7.1 Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo de Aplicación.

7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público.

Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo de Aplicación según procedimientos indicados en 7.4 para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en el Capítulo 2.4 "De las Penalidades" del Código de la Edificación (AD 630.16).

7.3 Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo de Aplicación según los procedimientos indicados en 6.4, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de (10) días hábiles.

7.4 Documentación de obra.

7.4.1 Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, estas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio esta subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b) Ficha Catastral.

c) Copia de contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de Obras Sanitarias, en caso de no existir estos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto, obras nuevas en escala 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, en escala 1:50. Fachadas, obra protegida y obra nueva, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10 x 15cm en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El Organismo de Aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudio de detalles, cálculo de estructura, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

– Distancias a las aberturas.

– Altura desde el nivel de la vereda.

– Distancia a las líneas divisorias.

– Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hojas de consulta

7.4.2 Documentación requerida para intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación.

Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública deberán constar de:

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de la habilitación según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O. a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.

En el caso de edificios sujetos a protección el Organismo de Aplicación gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones a las particularidades del área.

7.5 Demolición: El trámite para la demolición de edificios deberá efectuarse con posterioridad al de Obra Nueva y su correspondiente pago de aranceles.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para este tipo de contravención. Los mismos sólo podrán construir hasta un máximo equivalente a un 70% del volumen destruido siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente siendo de aplicación en los casos que corresponda el Art. 2.4.3.3 del Código de la Edificación (AD 630.16).

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe este deberá ser verificado por la Dirección de Emergencia Civil que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo de Aplicación el que intervendrá en todos los casos salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

8) Organismo de Aplicación: Es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

La Asociación de Fomento de Belgrano "R" será consultada y se expedirá por escrito ante los casos que el Organismo de Aplicación así lo requiera; su opinión no será vinculante.

9) Normas

a) Ley Nº 2.708, B.O. Nº 2.963, Publ. 02/07/2008

Artículo 8° – Las fichas de catalogación 39–22–1g; 39–22–1h; 39–22–1k; 39–22–2a; 39–22–2b; 39–22–3e; 39–22–4a; 39–17–15; 39–17–16; 39–17–17; 39–17–18; 39–17–19; constituyen en copia certificada, el Anexo II, que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley. Artículo 9° – La ficha de Espacios Abiertos 16–39–EA; constituye en copia certificada, el Anexo III, que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

5.4.12.45 DISTRITO APH45 – Parque Avellaneda y entorno

1) 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) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Delimitación N° 5.4.12.45a.

3) Parcelamiento: No se admite la subdivisión de las parcelas, fracciones y manzanas existentes.

4) Obligación de Proteger:

4.1 Protección Especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en Plano Nº 5.4.12.45b y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH45, Parque Avellaneda y entorno.

4.1.1 Protección edilicia

4.1.1.1 Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito 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 Protección Ambiental

En el área "Parque Avellaneda y entorno" se reconocen tres Niveles de calidad ambiental. *(Ver Plano Nº 5.4.12.45a)*

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 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 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° 5.4.12.45a.

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 de Aplicación 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 de Aplicación, quedando prohibida la tala o transplante 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 de Aplicación 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 de Aplicación. En los edificios destinados a museos, centros culturales y educativos el Organismo de Aplicación 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 de Aplicación considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

Podrán autorizarse instalaciones 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 de Aplicación.

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 de Aplicación de acuerdo a las tipologías predominantes que constan en el Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Distrito 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 de Aplicación. 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 Distrito APH45 Parque Avellaneda y entorno, el cual podrá ser consultado en el Organismo de Aplicación.

h) Protección de monumentos y elementos singulares (estatuas, construcciones auxiliares y elementos ornamentales).

En el Listado de Monumentos y Elementos Singulares Distrito APH45 Parque Avellaneda y entorno, se consignan los elementos protegidos.

Cualquier intervención sobre monumentos y elementos singulares deberá ser consultada ante el Organismo de Aplicación.

LISTADO DE MONUMENTOS Y ELEMENTOS SINGULARES DISTRITO 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 – Sólo 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"
			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

Circ.	Secc.	Manz.	Inv.	Ubicación	Denominación
			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 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° 5.4.12.45a.

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).*

4.1.2.1.3 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° 5.4.12.45a.

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 las del Código de la Edificación será resuelta en cada caso por el Organismo de Aplicación.

a) Aceras y calzadas: Idem 4.12.2.1.1a).

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 prohibe 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: Idem 4.12.2.1.1d).

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 de Aplicación.

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: Idem 4.1.2.1.1g).

g) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo de Aplicación.

h) Verjas (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 2m 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 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 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° 5.4.12.45a.

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 de Aplicación. (*Ver punto 4.1.2.1.1a, b, c, d, e, f, h.)*

4.1.2.2.2 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 de Delimitación N° 5.4.12.45a.

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 de Aplicación. *(Ver punto 4.1.2.1.1a, b, c, d, e, f, h)*

En el caso de los edificios destinados a Educación y Salud, la flexibilización de las presentes normas, y las del Código de la Edificación será resuelta en cada caso por el Organismo de Aplicación.

4.1.2.3 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 de Delimitación N° 5.4.12.45a.

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° 5.4.12.45a), el Organismo de Aplicación 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)*

4.2 Protección General

4.2.1 Normas para inmuebles no catalogados

Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH45, se regirán por las normas de tejido de cada una de las zonas graficadas en el Plano N° 5.4.12.45a.

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 Plano de Zonificación N° 5.4.12.45a.

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° 5.4.12.45 y al Plano N° 5.4.12.45c.

H máxima: no se superará la altura de las cumbreras originales. Sobre esta altura sólo podrán sobresalir antenas, balizamientos, pararrayos, conductos, chimeneas, tanques de reserva e instalaciones cuando sean exigidos por la autoridad técnica competente, no debiéndose visualizar desde la vía pública.

F.O.S.: según Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.45 y Plano N° 5.4.12.45c. 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 30%.

Se admitirá la ampliación de la superficie en planta baja hacia el contrafrente, por medio de cubiertas y cerramientos transparentes, sin superar los 16m^2, únicamente para las tipologías C3, C4, D1, D2 y D5.

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 Plano de Zonificación N° 5.4.12.45a.

c) Disposiciones Particulares: Las normas son las que determina el Distrito U2.

5) Usos

5.1 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 Usos en **Zona 2**

. Vivienda individual

. Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50m^2.

. Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50m^2.

El Organismo de Aplicación 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 Usos en **Zona 3**

Serán los que determina el Distrito U2.

5.4 Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH45, Parque Avellaneda y entorno", el Organismo de Aplicación, 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) Incentivos

6.1 Las desgravaciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas en este Distrito para los Edificios Catalogados, de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EDIFICIOS CATALOGADOS DISTRITO 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 Incentivos previstos en Zonas 2 y 3a

Los propietarios de los inmuebles emplazados en las Zonas 2 y 3a de este distrito, 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 Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito en base a la escala prevista para los distintos Niveles de Protección estipulados en este Código, a través de la cual el Organismo de Aplicación 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) Tramitaciones

7.1 Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo de Aplicación.

7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público.

Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo de Aplicación según procedimientos indicados en 7.4 para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en el Capítulo 2.4 “De las penalidades” del Código de la Edificación (AD 630.16).

7.3 Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo de Aplicación según los procedimientos indicados en 7.4, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 Documentación de obra.

7.4.1 Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.

a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b) Ficha catastral.

c) Copia del contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de obras sanitarias, en caso de no existir estos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto, obras nuevas en escala 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, en escala 1:50.

Fachadas, obra protegida y obra nueva, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El Organismo de Aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

– Distancias a las aberturas.

– Altura desde el nivel de la vereda.

– Distancia a las líneas divisorias.

–Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta

7.4.2 Documentación requerida para intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación.

Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública deberán constar de:

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O. a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.

En caso de edificios sujetos a protección el Organismo de Aplicación gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones a las particularidades del área.

7.5 Demolición.

7.5.1 Demolición de edificios no sujetos a protección.

El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

7.5.2 Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios protegidos.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para este tipo de contravención. Los mismos solo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda el Art. 2.4.3.3 del Código de la Edificación (AD 630.16).

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe éste deberá ser verificado por la dirección de emergencia civil que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo de Aplicación, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

8) Organismo de Aplicación: Es la Dirección General de Interpretación Urbanística, quien cumplirá sus funciones en coordinación con la Dirección General de Espacios Verdes y los Integrantes de la Mesa de Trabajo y Consenso del Parque Avellaneda, cuya opinión de éstos no será vinculante.

9) Normas
a) Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184, Publ. 29/05/2009
Artículo 10 – Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública caducarán de pleno derecho a los cinco (5) años de la puesta en vigencia de la presente Ley.

5.4.12.46 DISTRITO APH46 – Barrio Inglés

1) Carácter: Conjunto urbano residencial y planificado de traza atípica, en el que se localizan viviendas individuales que responden a distintas tipologías, conformando un ámbito de elevada calidad ambiental.

2) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.46.

3) Parcelamiento: Se deberá mantener la parcelaria actual. No se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

4) Obligación de Proteger:
4.1 Protección Especial:
4.1.1 Protección edilicia
Cualquier propietario de un inmueble emplazado en este Distrito podrá solicitar su catalogación con Nivel de Protección Estructural (E) Cautelar (C) en la medida en que el inmueble conserve sus características originales o se realicen acciones tendientes a su recuperación, de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.46.
4.1.2 Protección Ambiental
4.1.2.1 Protección Ambiental – Ámbito Consolidado
Corresponde a la totalidad del espacio público del Distrito.
El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.
4.1.2.2 Grados de intervención ambiental
a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas.
Todo proyecto de nuevos materiales de aceras deberá contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.
b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.
c) Toldos: Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.
Los toldos deberán colocarse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras, respetando la morfología edilicia.
Los toldos deberán de ser de tela, de un único color, que podrá ser blanco, verde oscuro, azul oscuro, negro, gris o bordó; sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.
d) Publicidad: Sólo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre institucional y/o rubro de la actividad solamente.

Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de 5cm de espesor con luz de neón incorporada escondida; con letras pintadas o aplicadas; o de chapa luminosos con letras caladas, cuyo color deberá ponerse a consideración del Organismo de Aplicación. Los letreros frontales deberán inscribirse en el ancho de los vanos y no sobresalir del plano que los contiene, sin obstruir aberturas existentes y/o deteriorar molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada.

En los toldos sólo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los mismos. Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y de estructuras publicitarias.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este distrito.

e) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

Todo proyecto de forestación en el espacio público deberá contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

f) Iluminación, señalización y sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos. Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.

Los proyectos de iluminación particularizada de edificios y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

g) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación y cumplir con la normativa que fuera aplicable.

h) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo de Aplicación.

i) Verjas: En los retiros de frente se deberá materializar un muro bajo sobre la L.O. conforme los lineamientos del diseño original, admitiéndose la incorporación de una verja de hierro de hasta 2m de altura, debiendo adoptarse un criterio general para el conjunto.

j) Plazos: Los permisos otorgados para los anuncios en la vía pública, toldos y marquesinas en inmuebles del Distrito caducarán de pleno derecho a los cinco años de la puesta en vigencia de la presente Ley.

4.2 Protección general

4.2.1 Normas generales de tejido

a) No se permiten las sustituciones indiscriminadas de edificios sino que las intervenciones deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica y de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.46, correspondiente a las construcciones originales del barrio.

Se deberán conservar los retiros, las proporciones del conjunto y la continuación rítmica de los volúmenes.

Los muros exteriores cuidarán la armonía del conjunto en el uso de materiales, colores y texturas, no admitiéndose revestimientos que contradigan la unidad del mismo. Deberá respetarse la

proporción de los vanos y su alineación en las fachadas, siendo deseable la conservación de las carpinterías originales.

No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

Las cubiertas deberán conservar los materiales, los colores y la textura de los tipos originales, así como las pendientes, con excepción de las ampliaciones permitidas.

b) Tipología edilicia: tipologías existentes que se identifican de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.46, como: T1a/b, T2, T3, T4, T5a/b, T6, T7a/b, T8a/b y T9.

c) H máxima: 9m 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 3m 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° 5.4.12.46.

e) Ampliaciones permitidas bajo parte cubierta: se permiten ampliaciones bajo parte cubierta por medio de entresuelos o entrepisos sin alterar el funcionamiento de las carpinterías ni la tipología del edificio. Deberá cumplir con lo establecido en el Art. 4.6.2.4 del Código de la Edificación (AD 630.25).

En el caso de techos inclinados, se permiten ampliaciones bajo parte cubierta con modificación parcial de la pendiente de los mismos.

f) Ampliaciones de volumen permitidas: toda propuesta de modificación por aumento de volumen de un edificio, deberá ser presentada previamente para su visado ante el Organismo de Aplicación, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.

Características: La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las características arquitectónicas predominantes del mismo y sin superar un plano límite de 12m.

Se permitirá la construcción de volúmenes que no se visualicen desde la vía pública, sin que se produzca alteración en las condiciones de los patios, los que deberán cumplir con la relación r = h/d = 2.

No se permiten intervenciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente.

Por encima del plano límite sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

g) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.46 o a las presentes normas generales de tejido.

h) En los casos en que la tipología original ya no exista o haya sido modificada de manera tal que no sea posible su reconocimiento, el Organismo de Aplicación estudiará la factibilidad de inserción de obra nueva que tome como base el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.46 y las restantes normas generales de tejido arriba expresadas.

Se deberá respetar, al hacer obra nueva, el carácter y la fisonomía del área. No se permiten construcciones imitativas de estilo, debiendo ser de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente.

5) Usos

5.1 Usos en inmuebles no catalogados

. Vivienda individual

. Vivienda colectiva

. Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50m^2.

. Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50m^2.

Para las parcelas localizadas en las calles de borde del distrito, el Organismo de Aplicación estudiará la factibilidad de localización de los siguientes usos:

. Residencia o establecimiento geriátrico, conforme las prescripciones del Cuadro de Usos Nº 5.2.1 para el Distrito R1bI

. Jardín Maternal – Escuela Infantil – Jardín de Infantes, conforme las prescripciones del Cuadro de Usos Nº 5.2.1 para el Distrito R1bI.

6) Incentivos

Las desgravaciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este distrito de acuerdo a la siguiente escala:

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55
Cautelar	> de 60 años	40

El tributo a desgravar comprende sólo a Contribución Territorial.

7) Tramitaciones

7.1 Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo de Aplicación.

7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público. Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo de Aplicación según procedimientos indicados en 7.4 para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con una respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en el Capítulo 2.4 "De las penalidades" del Código de la Edificación (AD 630.16).

7.3 Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán realizar una presentación ante el Organismo de Aplicación según los procedimientos indicados en 7.4, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 Documentación de obra.

7.4.1 Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.

a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b) Ficha catastral.

c) Copia del contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de obras sanitarias, en caso de no existir éstos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto en escala 1:100. Fachadas, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El Organismo de Aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

– Distancias a las aberturas.

– Altura desde el nivel de la vereda.

– Distancia a las líneas divisorias.

– Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta

7.4.2 Documentación requerida para intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación.

Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública deberán constar de:

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación, según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O., a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.

El Organismo de Aplicación gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre las instalaciones a las particularidades del área.

7.5 Demolición.

7.5.1 Demolición de edificios no sujetos a protección.

El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe éste deberá ser verificado por la Dirección de Emergencia Civil que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo de Aplicación, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

8) Organismo de Aplicación: Es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

5.4.12.48 DISTRITO APH48 – Estación Coghlan y entorno

1) Carácter: Conjunto urbano de gran calidad ambiental conformado por un sector residencial desarrollado alrededor de la Estación Coghlan del ex 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) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.48a.

3) Parcelamiento: Se deberá mantener la parcelaria actual.

4) Obligación de Proteger

4.1 Protección Especial

Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.48b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH48, Estación Coghlan y entorno.

4.1.1 Protección Edilicia

4.1.1.1 Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH48, Estación Coghlan y entorno, del Capítulo 10.3 "Catalogación" se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en integrales (I) Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Protección Ambiental - Ámbito Preconsolidado

Corresponde a la totalidad del espacio público del distrito. Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación.

El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo, según se indica en el Plano N° 5.4.12.48b.

4.1.2.2 Grados de intervención ambiental

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones y trazados actuales. En el caso de producirse renovación de los materiales de las aceras, el Organismo de Aplicación evaluará el material a utilizar para su reposición, debiendo responder a un proyecto unitario.

b) Forestación y senderos: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación.

c) Desniveles naturales: Deberán respetarse los desniveles naturales de las parcelas que los tuvieran, no se permitirán obras que los desvirtúen.

d) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.

e) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos podrán colocarse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras.

Los toldos deberán ser de tela, de un único color sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares. No llevarán anuncio de ningún tipo, sólo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

f) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente.

Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de 5cm de espesor con luz de neón incorporada escondida: de chapa con letras pintadas, aplicadas o caladas, cuyo color deberá ponerse a consideración del Organismo de Aplicación.

Los letreros frontales deberán inscribirse en el ancho de los vanos y no sobresalir del plano que los contiene sin obstruir aberturas existentes y/o deteriorar molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada.

Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y de estructuras publicitarias.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este distrito ni en el espacio público del mismo.

g) Iluminación, señalización y sonido:

Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos. Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.

Los proyectos de iluminación particularizada de edificios y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva en relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento, deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

Toda propuesta de mejora de la iluminación del espacio público deberá contar con la aprobación del Organismo de Aplicación.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

h) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en el espacio público con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberá contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación y cumplir con la normativa que fuera aplicable.

Todo nuevo elemento que se incorpore al mobiliario urbano existente deberá ser de diseño contemporáneo adecuado a la imagen del espacio, debiendo contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

i) Antenas y cables: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado. Solo se admitirá la colocación de cableados subterráneos.

Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los tres (3) metros de la H máxima de los edificios.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo de Aplicación, dentro de un plazo máximo de dos (2) años.

j) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondiente.

No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

El Organismo de Aplicación propiciará el llamado a concurso para el tratamiento unitario del conjunto de muros que enmarcan al entorno de protección.

k) Verjas: En los retiros de frentes se deberán materializar un muro bajo sobre la L.O. conforme los lineamientos del diseño original, admitiéndose la incorporación de una verja de hierro de hasta 2m 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 de Aplicación considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

Podrán autorizarse instalaciones 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 de Aplicación y los instaladores se comprometerán a la realización de tareas de mantenimiento durante el tiempo que la instalación permanezca.

m) Plazos: Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en el Distrito caducarán de pleno derecho a los (dos) 2 años de la puesta en vigencia de la presente Ley.

4.2 Protección General

4.2.1 Normas para obras en edificios no sujetos a protección especial

4.2.1.1 Normas particulares por zona

Según las características de tejido el distrito se subdivide en dos zonas graficadas en el Plano de Delimitación Nº 5.4.12.48a.

Zona 1

No se permiten obras nuevas. Sólo se permiten obras de modificación interior y de mantenimiento y conservación exteriores.

Zona 2

Normas de tejido:

Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

a) Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 1

R = h´/d´= 1,5

b) Atura máxima: será de 9m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

Se permite sobrepasar el plano de altura máxima permitida hasta un plano límite a 12m de altura, siempre que dicha construcción esté retirada como mínimo 2m del plano de fachada y por debajo de un plano inclinado a 60° con respecto al plano horizontal.

No serán de aplicación el Parágrafo 4.2.7.4 y los Artículos 4.3.10 y 2.2.2 de este Código.

En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máximas y mínimas de las cubiertas, no deberá sobrepasar los 12m.

Por sobre el plano límite podrán sobresalir antenas, pararrayos y conductos

c) F.O.T. máximo = 1

d) F.O.S. = El que resulte de las normas de tejido.

e) Centro libre de manzana: El centro libre de manzana será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado de terreno absorbente. No más del 30% podrá tener tratamiento distinto al del terreno absorbente.

f) Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias, 3m.

En parcelas de esquina = 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales.

El propietario podrá optar por las Líneas Oficiales respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

Observaciones: El retiro de frente será medido a partir de la L.O y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos 4.5.2 y 4.6.4 y se materializarán tomando como referencia la predominancia en cada cuadra.

g) Las intervenciones deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica.

h) No se permiten topologías edilicias que para satisfacer requerimiento de estacionamiento demanden la necesidad de la tala de las especies arbóreas existentes en el espacio público.

i) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten a los puntos 4.2.1.2 Normas generales de composición de fachadas y/o 4.2.1.3.

Normas particulares por zona y/o a las presentes Normas generales de tejido.

Normas generales de composición de fachadas:

a) Para la composición de fachadas las proporciones adoptadas y la relación de llenos y vacíos debe ser similar a la del entorno. Se deben utilizar materiales semejantes a los predominantes en los edificios de la cuadra, no siendo deseable la utilización de revestimientos cerámicos y/o pétreos aplicados.

b) No se permiten construcciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextual con lo existente.

c) No se permite la instalación de equipos de 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) Usos

5.1 Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH48, Estación Coghlan y entorno, el Organismo de Aplicación efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión con el nivel de catalogación correspondiente.

5.2 Usos en inmuebles no catalogados

Zona 1

En las construcciones de carácter precario emplazadas en el Distrito, sólo se admiten usos de mantenimiento ferroviario.

Zona 2

Según Cuadro de Usos Nº 5.2.1 para el Distrito R2b.

6) Incentivos

Las desgravaciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRABACIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO 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 sólo a la Contribución territorial.

7) Tramitaciones

7.1 Intervenciones en inmuebles de propiedad oficial.

Cualquier intervención en inmuebles de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo de Aplicación.

7.2 Intervenciones en inmuebles de dominio privado o de personas de derecho público.

Cualquier tarea de demolición, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en inmuebles de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo de Aplicación según procedimiento indicados en 7.4 para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en el Capítulo 2.4 "De las penalidades" del Código de la Edificación (AD 630.16).

7.3 Intervenciones en la vía pública

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo de Aplicación según los procedimientos indicados en 7.4, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 Documentación de obra

7.4.1 Documentación requerida para intervenciones en inmuebles de propiedad pública o privada.

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, estas deberán ser convalidadas por el propietario.

b) Ficha catastral

c) Copia del contrato de locación y/o título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de obras sanitarias en caso de no existir estos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto, en escala 1:100 y 1:50. Fachadas, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente y otras en relación con el entorno.

g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El Organismo de Aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

– Distancias a las aberturas.

– Altura desde el nivel de la vereda.

– Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta

Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.

En caso de edificios sujetos a protección el Organismo de Aplicación gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones a las particularidades del área.

7.5 Demolición

7.5.1 Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios protegidos.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Falta para este tipo de contravención. Los mismos sólo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda el Art. 2.4.3.3 del Código de la Edificación (AD 630.16).

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe éste deberá ser verificado por la Dirección General Guardia de Auxilio y Emergencias que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo de Aplicación, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

8) Organismo de Aplicación: Es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

9) Normas
a) Ley Nº 2.482, B.O. Nº 2.817, Publ. 23/11/2007
Artículo 8° – Las Fichas de Catalogación Nros. 53–136C (Estación); 53–136C (Puente Peatonal); 53–136C (Viviendas ferroviarias) y 53–135B–1a, a todos sus efectos forman parte integrante de la presente Ley como Anexo IV. El Poder Ejecutivo, a través del órgano de aplicación de la presente Ley, realizará las fichas de catalogación correspondientes a los restantes inmuebles catalogados en el Art. 6° que pasarán a formar parte integrante del Anexo III de la presente Ley.

5.4.12.50 DISTRITO APH50 – Avenida Callao

1) 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) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano Nº 5.4.12.50a.

3) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1.000m^2 de superficie.

4) Obligación de Proteger:
4.1 Protección Especial: Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 5.4.12.50b1 y 5.4.12.50b2.
4.1.1 Protección edilicia
4.1.1.1 Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH50, Avenida Callao, del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.
4.1.2 Protección Ambiental
4.1.2.1 Niveles de calidad ambiental
El Órgano de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública, en el espacio público, que cumplimenten y no alteren el carácter del mismo.
Los niveles de calidad ambiental se indican en el plano Nº 5.4.12.50b1.
– 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 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 Normas Generales
a) Aceras y calzadas: Se mantendrán los materiales y dimensiones actuales. Cuando se trate de renovaciones integrales se deberá consultar al Organismo de Aplicación.

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 sólo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en planta baja. Deberán estar encuadrados en los vanos.

Los anuncios deberán ser del tipo de letras sueltas, 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 de Aplicación.

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 Distrito 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 de Aplicación.

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 de Aplicación.

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 de Aplicación.

h) Actividades en la vía pública: El Órgano de Aplicación 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 Distrito APH50 Avenida Callao, se consignan los elementos protegidos.

Cualquier intervención sobre monumentos y elementos singulares deberá ser consultada ante el Organismo de Aplicación.

LISTADO DE MONUMENTOS Y ELEMENTOS SINGULARES DISTRITO APH50
AVENIDA CALLAO

Circ.	Secc.	Manz.	Ubicación	Denominación
20	7	2	Plaza Rodriguez Peña	Monumento a Rodriguez Peña
20	7	2	Plaza Rodriguez Peña (esq. Callao y Paraguay)	Monumento a Bernardo de Irigoyen
20	7	2	Plaza Rodriguez Peña	Busto Cabeza Juan Bautista de la Salle
20	7	2	Plaza Rodriguez 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 Distrito 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. Las empresas de servicios públicos o privados deberán reemplazar los cableados aéreos por subterráneos en un plazo que no exceda los veinticuatro (24) meses de sancionada la Presente.

k) Plazos: Los permisos otorgados para los servicios en la vía pública, carteles, toldos y marquesinas en inmuebles del Distrito caducarán en pleno derecho a los dos años de la plena vigencia de la presente Ley. Los carteles se deberán adecuar a la normativa vigente.

4.1.2.2.2 Ámbitos Consolidados: Pasaje Enrique Santos Discépolo y Plaza "Rodríguez Peña".

Sólo se permitirán trabajos de conservación y mantenimiento de los elementos preexistentes. Todo proyecto modificatorio deberá contar con visado previo del Organismo de Aplicación.

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 Distrito 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 de Aplicación.

CUADRO DE TIPOLOGÍAS DE MOBILIARIO URBANO DISTRITO APH50
AVENIDA CALLAO

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
L 1		Farol de diseño neoclásico constituido por una columna de hierro ornamentada rematando en el aparato lumínico.

L 2		Columna de hierro rematando en el aparato lumínico constituido de dos faroles.

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
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 de Aplicación.

4.1.2.2.3 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 incisos a, b, d, e, f, g, h i, j y k del ítem 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 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 incisos a, b, c, d, e, f, g, i, j y k del ítem 4.1.2.2.2

Disposiciones particulares

a) Actividades en la vía pública: En la plazoleta de la Manzana 14, Sección 7 el Órgano de Aplicación considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales.

4.2 Protección general

4.2.1 Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no Sujetos a Protección Especial

Este punto se refiere a la normativa general del tejido y tipología edilicia para lotes vacíos y edificios no sujetos a protección especial.

4.2.1.1 Normas Generales de Tejido

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 Tejido”.

4.2.1.2 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 Distrito, 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 Órgano de Aplicación quien gestionará ante las mismas la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones.

4.2.1.3 Normas Particulares por Zona

El Distrito está subdividido en dos zonas graficadas en el Plano Nº 5.4.12.50a.

4.2.1.3.1 **Zona 1**

a) Carácter: Posee un carácter político, administrativo y educacional y su tejido está mayormente constituido por edificios de arquitectura ecléctica que conforman un conjunto arquitectónico de relevancia.

b) Tipología edilicia: Se permitirán únicamente basamentos y edificios entre medianeras.

Basamentos: Se regirán por lo establecido para el Distrito C2

Edificios entre medianeras: H máxima: 30m

F.O.S.: Según normas generales de la Sección 4
FOT: no será de aplicación
Usos: Se admitirán los usos del Distrito C2.
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 3m. Se conformará fachada sobre el paramento resultante.
b) Completamiento de tejido: será de aplicación lo normado en los Artículos 4.10.1 y 4.10.2 del Capítulo 4.10 del presente Código.
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 6m de la H máxima. En este caso se considerará a la H máxima como altura fija.
4.2.1.3.2 **Zona 2**
a) Carácter: Zona con predominio de uso residencial.
b) Tipología edilicia: Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.
H máxima: 38m
F.O.S.: Según normas generales de la Sección 4.
FOT: no será de aplicación.
Usos: Se admitirán los usos del Distrito R2aI.
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 3m. Deberá conformarse fachada sobre el paramento retirado resultante.
b) Completamiento de tejido: será de aplicación lo normado en los Artículos 4.10.1 y 4.10.2 del Capítulo 4.10 del presente Código.
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 6m de la H máxima. En este caso se considerará a la H máxima como altura fija.

5) Usos
5.1 Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH50, Avenida Callao, el Organismo de Aplicación 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 Distrito APH50, Avenida Callao, se regirán por las normas de uso establecidas en 4.2.1.3 Normas particulares por zona.

6) Incentivos
Las desgravaciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito 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 sólo a la Contribución territorial.

El Organismo de Aplicación considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el inciso d) del Parágrafo 10.2.1.2 de este Código.

7) Tramitaciones
Es de aplicación lo dispuesto en el punto 7) Tramitaciones, del Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica del presente Código.

8) Organismo de Aplicación
El Organismo de Aplicación es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

9) Normas
a) Ley N° 3.174, B.O. N° 3.357, Publ. 08/02/2010
Artículo 8º – Las fichas de catalogación Nº 5–1–10; 9–74–1; 5–1–6a; 5–2–11a; 5–2–6; 9–75–1; 5–3–17; 9–76–27; 5–4–20; 5–6–17; 5–6–13; 9–77–29; 9–77–1a; 9–78–3; 9–79–1a; 5–5–14; 5–5–13; 9–80–0; 9–81–33; 9–81–34; 9–81–7b; 5–8–15; 11–74–26a; 11–74–30a;11–75–22a; 11–75–25a; 11–75–25b; 11–75–25c; 11–75–1a; 7–4–11a; 11–77–1; 7–5–9b; 7–5–4; 7–6–26a; 7–6–13; 11–80–27b; 11–80–28; 7–6–10a; 11–80–33a; 11–80–1a; 7–7–9a; 7–8–14; 7–8–7c; 7–9–15b; 5–5–20a; 11–77–21; 5–3–8; 9–76–1; 7–3–28; 9–76–26b; 7–1–1c; 7–1–1b; 7–1–2; 11–86–1a; 7–3–25b; 7–16–9a; 11–82–16; 9–75–39; 7–6–16; 11–83–1a y 7–4–5C; 11–76–29 y 11–76–30; a todos sus efectos forman parte integrante de la presente Ley como Anexo II.
Artículo 9º – Encomiéndase al Poder Ejecutivo la confección de las fichas de catalogación correspondientes a los inmuebles abajo detallados.

Secc.	Manz.	Parc.	Calle	N°	Nivel de Prot.
9	81	37	Av. Callao	684	C
11	83	17b	Av. Callao	1764	C
7	4	10	Av. Callao	1137	C
11	81	21c	Av. Callao	1540	E
11	81	25	Av. Callao	1542	E
7	4	5c	Av. Callao	1161	C

5.4.12.51 DISTRITO APH51 - Catedral al Norte

1) Carácter: El distrito 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 simbólíca 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) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano Nº 5.4.12.51a).

3) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1.000m2 de superficie.

4) Obligación de Proteger
4.1 Proteccion Especial
Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 5.4.12.51b).
4.1.1 Protección Edilicia - Bienes Catalogados
En el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito 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 Cuadro Nº 5.4.12, de acuerdo al Nivel de Protección consignado en las respectivas fichas de catalogación.
4.1.2 Protección Ambiental
4.1.2.1 Niveles de Calidad Ambiental
El Órgano de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública en el espacio público.
Los niveles de calidad ambiental se indican en el Plano Nº 5.4.12.51b).
4.1.2.1.1 Nivel 1 / Ámbitos Consolidados:
• Calle Lavalle
• Calle Florida
• Av. Leandro N. Alem
• Av. Pte. Roque Sáenz Peña
4.1.2.1.2 Nivel 2 / Ámbitos Preconsolidados
• Entorno Convento de Santa Catalina
4.1.2.2 Grados de Intervención Ambiental
4.1.2.2.1 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. Sólo 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 sólo se admiten anuncios frontales simples o iluminados, del tipo de letras sueltas, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en planta baja. En dichos anuncios sólo 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 identificatoría del local comercial, en letras sueltas y cuyo tamaño no supere el 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 sólo se permite la fijación de afiches en las carteleras de propiedad de la Ciudad.

Todas las intervenciones deben contar con dictamen previo favorable del Órgano de Aplicación.

d) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito 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 de Aplicación.

4.1.2.2.2 Disposiciones Particulares

4.1.2.2.2.1 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 40cm.

II) La saliente máxima permitida es de 80cm.

III) La altura del dispositivo máxima permitida es de 80cm.

IV) El dispositivo debe instalarse a partir de los 2,50m medidos desde el nivel de la acera.

V) Pueden ser simples, luminosos o iluminados.

VI) Se permite sólo 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 de Aplicación.

- Avenida Leandro N. Alem

a) Iluminación: Se mantendrán los artefactos de iluminación de Bienes Catalogados ubicados en las aceras cubiertas con pórticos.

4.2 Protección General

4.2.1 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 Normas Generales de Tejido

4.2.1.1.1

Se permiten basamentos, edificios entre medianeras sin retiros de frente totales ni parciales, y de perimetro semilibre, estos últimos únicamente en aquellas parcelas adyacentes a edificios de perimetro libre o semilibre.

No será de aplicación el Parágrafo 4.2.7.4 Edificación con planta baja libre.

No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten a 4.2.1.2 "Normas Generales 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 10m de altura.

Basamento Zona 3: Ocupación hasta L.I.B. hasta 7m de altura.

Basamento en edificios adyacentes a edificios catalogados: El Órgano de Aplicación determinará la altura tomando como referencia la altura de basamento del edificio protegido.

Área edificable: Determinada por la Línea Oficial y la Linea de Frente Interno.

Alturas máximas:

I) En avenidas: 32m sobre la L.O. a contar desde la cota de parcela.

II) En calles: 21m 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 38m, y en calles de 27m.

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 Parágrafo 4.2.7.1 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 Capítulo 4.10 Completamiento de Tejido, a excepción de los casos previstos en los Gráficos Nº 5.4.12.51c) para lotes de ancho mayor a 15m.

En relación con la conformación del espacio urbano y los patios auxiliares se regirá por la Sección 4 "Normas Generales sobre tejido urbano".

4.2.1.1.2 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 Artículo 4.2.1.1 "Normas Generales de Tejido".

4.2.1.1.3 Construcciones Permitidas por sobre el Plano Límite

El Plano Límite sólo podrá ser rebasado hasta una altura de 3m, 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 3m 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 Lotes Pasantes Afectados por dos o más Ámbitos

Las parcelas pasantes con frentes afectados a distintos ámbitos tomarán las disposiciones que corresponden a cada frente hasta la mitad de la manzana en el punto medio del lote con excepción de los lotes afectados por el Distrito AE14.

4.2.1.1.5 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 14m - retiro mínimo = 4m

. Parcelas de ancho mayor a 14m - retiro mínimo = 6m

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 semilíbre 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 3m, en tanto la banda edificable estará determinada por las normas generales del punto 4.2.1.1 y los incisos a) y b) del presente punto.

En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano y se conformará fachada sobre el paramento resultante.

4.2.1.2 Normas Generales de Composición de Fachadas y Medianeras

4.2.1.2.1 Salientes

a) Balcones: Será de aplicación el Parágrafo 4.4.3.2 Salientes de balcones del Código de Edificación con la siguiente limitación: los balcones no podrán superar el 1m 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 Muros divisorios e Interiores visibles desde la vía vública

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 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 Cajas de conexiones u oltras 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 Órgano de Aplicación quien gestionará ante las mismas la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones.

4.2.1.2.5 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 Normas Particulares por Zona

El Distrito queda dividido en 3 zonas según Plano Nº 5.4.12.51a).

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 Parágrafo 5.4.7.13 Distrito AE13 Aceras cubiertas con pórticos, y lo establecido por el Parágrafo 5.4.7.14 Distrito 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 Parágrafo 5.4.7.13 Distríto AE3 Av. Pte. Roque Sáenz Peña y Pte. Julio A. Roca.

. Entorno Convento de Santa Catalina

Es de aplicación lo establecido por el Parágrafo 5.4.7.16 Distrito AE16.

5) Usos

5.1 Usos en Inmuebles Catalogados.

En los edificios incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH51 Catedral al Norte, el Órgano de Aplicación 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 Usos en Inmuebles No Catalogados

5.2.1 **Zonas 1** y **2**

Usos: Los usos para los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH51 Catedral al Norte, serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 5.2.1 para el Distrito C1.

5.2.2 **Zona 3**

Usos: Los usos para los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH51 Catedral al Norte, serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 5.2.1 para el Distrito C2.

6) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito 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 de Aplicación 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 Distrito y sus Bienes Catalogados.

7) Tramitaciones: Es de aplicación lo dispuesto en el punto 7) Tramitaciones del Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica de este Código.

7.1 Intervenciones en la Vía Pública: Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normados para el presente Distrito APH.

Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo de Aplicación, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estética urbana esteblecidos para el Distrito, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

8) Normas

a) Ley N° 3.943, B.O. Nº 3.831, Publ. 12/01/2012

Artículo 10 - Las Fichas de Catalogación N° 01-019-024, 01-019-020A, 01-020-024, 01-020-021A, 01-023-029, 01-023-034A, 01-026-007H, 01-027-006, 01-027-015, 01-027-012A, 01-027-012B, 01-027-005A, 01-027-009A, 01-028-027, 01-028-006A, 01-029-028, 01-029-001A, 01-030-014, 01-031-007, 01-031-014C, 01-031-002B, 01-033-001D, 01-034-003, 01-034-005, 01-034-014, 01-034-015A, 01-034-006B, 01-035-006, 01-035-012, 01-035-014, 01-035-011A, 01-035-001B, 01-036-006, 01-036-011, 01-036-14, 01-036-012A, 01-036-002A, 01-036-004A, 01-037-005, 01-037-006, 01-037-011A, 01-037-001A, 01-037-002B, 01-037-002C, 01-037-002D, 01-038-001, 01-038-015, 01-038-016, 01-038-022, 01-038-028, 01-038-012A, 01-038-006B, 01-038-008C, 01-039-003, 01-039-025, 01-042-003, 01-042-005, 01-042-006, 01-042-013, 01-042-017, 01-042-001A, 01-042-001B, 01-043-006, 01-043-007, 01-043-009, 01-043-014, 01-043-017, 01-044-005, 01-044-011, 01-044-013, 01-044-021, 01-044-017A, 01-044-001D, 01-045-001, 01-045-004, 01-045-005, 01-045-017B, 01-045-007A, 01-046-018, 01-046-021, 01-047-018, 01-048-022, 01-048-023, 01-049-005, 01-049-006A, 01-050-002, 01-050-003, 01-050-006, 01-050-004A, 01-051-005, 01-051-006A, 01-051-006A*, 01-051-006A**, 01-052-005, 01-052-002A, 01-052-002B, 01-053-001, 01-053-007, 01-053-005B, 01-053-006D, 01-055-009, 01-056-004, 01-017A-001, 01-017A-019, 01-017A-020, 01-018B-001, 01-018B-012A, 01-025B-012, 01-025B-013A, 01-025B-002A y 03-048-008B; constituyen el Anexo II que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley. El Poder Ejecutivo elaborará las Fichas de Catalogación N° 01-019-001, 1-19-010C, 01-021-033, 01-021-034, 01-021-035, 01-023-001, 01-023-030B, 01-024-032, 01-027-016, 01-027-001B, 01-029-005-, 01-029-022, 01-030-001, 01-030-022, 01-030-023, 01-031-012, 01-031-019B, 01-031-006A, 01-031-023, 01-032-001, 01-035-007, 01-037-002, 01-038-002, 01-038-003, 010-38-010, 01-038-006B, 01-038-007, 01-038-009A, 01-039-001, 01-039-002, 01-039-005A, 01-042-014, 01-043-008, 01-046-031, 01-047-001, 01-047-007, 01-048-020, 01-048-011A, 01-048-014A, 01-049-008A, 01-053-004, 03-048-009A, 03-052-004, 03-052-005, 03-052-006, 03-052-007, 03-052-010, 03-052-001E, 03-052-001F, 03-052-001G, 03-052-001H, 03-052-001K, 03-052-008A, 03-053-001, 03-053-003, 03-053-009, 03-053-010, 03-053-023, 03-054-001A, 03-054-015, 03-054-016, 03-054-001B, 03-055-018, 03-056-007 y 03-058-001 en un plazo de ciento ochenta (180) días corridos.

Artículo 11 - Previo al registro de planos de obra nueva, ampliaciones, o modificaciones el propietario legal o profesional deberá presentar la documentación que a continuación se detalla ante

la autoridad de aplicación, a fin de acreditar el cálculo diferencial de Capacidad Constructiva entre la normativa preexistente y la de la presente Ley, de acuerdo a:

a) Cálculo de Capacidad Constructiva de la o las parcelas de acuerdo a la aplicación de las normas de tejido de la presente Ley.

b) Cálculo del Capacidad Constructiva de la o las parcelas de acuerdo a la normativa preexistente teniendo en cuenta las normas de tejido de acuerdo a:

Zona 1 - Distrito de Zonificación C1

Zona 2 - Distrito de Zonificación C1

Zona 3 - Distrito de Zonificación C2

En este caso el cálculo de la capacidad constructiva será la sumatoria de los metros cuadrados obtenidos de acuerdo a las normas de tejido más las superficies deducibles que no tenga en cuenta la presente Ley, de acuerdo al inciso 1.2.1.3 Relativas al tejido Urbano, de la Sección 1 Generalidades, del Código de Planeamiento Urbano.

La documentación a presentar, detallada en los incisos precedentes, se referirá a un único proyecto de obra.

Si de acuerdo a la aplicación de ambas normativas, la o las parcelas obtuvieran por la presente Ley mayor capacidad constructiva, se deberá acompañar el o los certificados donde conste la adquisición del adicional mediante la compra de Capacidad Constructiva Transferible.

Los Certificados de Capacidad Constructiva Transferible deberán provenir prioritariamente de inmuebles catalogados del Distrito APH51 Catedral al Norte. En caso de no haber disponible, podrán provenir del resto de los inmuebles catalogados que figuren en el Catálogo del Código de Planeamiento Urbano.

Toda la documentación a la que hace referencia el presente artículo deberá conformar parte del expediente.

Las presentaciones que realicen los titulares de dominio e interesados legítimos de la o las parcelas del Distrito APH51 Catedral al Norte, deberán ser presentadas por profesionales habilitados de acuerdo a lo establecido en el Código de Edificación y tendrá carácter de declaración jurada.

5.4.12.53 DISTRITO APH53 – Floresta

1) 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) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación N° 5.4.12.53.

3) Parcelamiento: No será de aplicación el Art. 3.2.6 “Estímulo por englobamiento parcelario” de este Código (AD 610.9). Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1.000m^2 de superficie.

4) Obligación de Proteger:

4.1 Protección Especial: Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.53a), y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH53, Floresta.

4.1.1 Protección edilicia

4.1.1.1 Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH53, Floresta, del Capítulo 10.3 “Catalogación”, se consignan los niveles de protección especial para

cada edificio, calificados en Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Niveles de calidad ambiental

4.1.2.1.1 Nivel 3 Ámbito Potencial

El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público, según se indica en el Plano N° 5.4.12.53b).

4.1.2.2 Grados de intervención ambiental

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

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, sólo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

d) Publicidad: En las fachadas del área sólo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en planta baja. Deberán estar encuadrados en los vanos.

Los anuncios deberán ser del tipo de letras sueltas, que no superen los 5cm 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 transplante 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 de Aplicación 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 de Aplicación.

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.

h) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación de acuerdo a las tipologías predominantes.

4.2 Protección general

4.2.1 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 Distrito APH53, Floresta, se regirán por las siguientes normas de tejido:

a) Carácter: Zona destinada al uso residencial predominante con una densidad media y media–baja, conformada por viviendas individuales y colectivas.

b) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

c) Tipología Edilicia: Sólo se permiten edificios entre medianeras.

d) H Máxima: 9m 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 3m desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado de 45° desde la altura de 9m y con un plano límite horizontal a 12m 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., salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para los Distritos R2b.

Por debajo de la cota de la parcela se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la misma.

f) Espacio urbano: se considera a partir de la cota –3,50m.

5) Usos

5.1 Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH53, Floresta, el Organismo de Aplicación efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2 Usos en inmuebles no catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH53, Floresta, se regirán por el Cuadro de Usos N° 5.2.1 del presente Código, correspondientes al Distrito de Zonificación R1bII.

5.3 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) Incentivos

Las eximiciones impositivas previstas en el Art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo con la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO 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) Tramitaciones

7.1 Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo de Aplicación.

7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público.

Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo de Aplicación según procedimientos indicados en 7.4 para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en el Capítulo 2.4 "De las penalidades" del Código de la Edificación (AD 630.16).

7.3 Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo de Aplicación según los procedimientos indicados en 7.4, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 Documentación de obra.

7.4.1 Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.

a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b) Ficha catastral.

c) Copia del contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de obras sanitarias, en caso de no existir estos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto, obras nuevas en escala 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, en escala 1:50.

Fachadas, obra protegida y obra nueva, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El Organismo de Aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

– Distancias a las aberturas.

– Altura desde el nivel de la vereda.

– Distancia a las líneas divisorias.

– Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta.

7.5. Demolición.

7.5.1 Demolición de edificios no sujetos a protección.

El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

7.5.2 Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios protegidos.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para este tipo de contravención. Los mismos sólo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda el Art. 2.4.3.3 del Código de la Edificación (AD 630.16).

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe éste deberá ser verificado por la Dirección de Emergencia Civil que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo de Aplicación, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

8) Organismo de Aplicación: Es la Dirección General de Interpretación Urbanística o la repartición que en el futuro la reemplace.

5.4.13 NUEVOS APH

1. Entorno Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario en donde se destacan edificios de arquitectura ferroviaria que merecen protección especial.

Edificios singulares: Estación Mitre/ Estación Belgrano/ Torre de los Ingleses/ Museo Ferroviario.

2. Entorno Plaza San Martín en donde se destacan edificios que merecen protección especial.

Edificios singulares: Edificio Kavanagh, Palacio Anchorena, Palacio Paz, Hotel Plaza, Iglesia del Santísimo Sacramento.

3. Entorno Palacio de Correos en donde se destacan edificios que merecen protección especial.

Edificios singulares: Palacio de Correos, Bolsa de Comercio (edificio antiguo), edificio Mihanovich.

4. Plaza Roberto Arlt, Iglesia y Tiendas San Miguel (Esmeralda, Rivadavia, Bmé. Mitre, Suipacha)

8. Vuelta de Rocha.

9. Transbordador.

10. Conjunto Barraca Peña s/Av. Don Pedro de Mendoza.

11. Barrio La Colonia (Cachi, Diógenes Taborda, José Cortejarena, Andrés Ferreyra).

12. Palacio de Aguas Argentinas y Normal N° 1 (Ayacucho, Viamonte, Junín, Paraguay).

14. Corredor Luis María Campos entre Olleros y Av. Dorrego.
Edificios singulares: San Benito de Palermo, Colegio Esclavas, Hospital Militar, Regimiento de Granaderos.

17. Barrio Los Andes (Guzmán, Concepción Arenal, Rodney y Leiva).

18. Plaza Irlanda y entorno.
Edificios singulares: Colegio, Iglesia Nuestra Sra. Buenos Aires.

26. Barrancas de Belgrano (Av. Vértiz, Juramento, Zabalía, 11 de Setiembre, La Pampa).

29. Plaza Arenales y entorno. Seminario Conciliar (José Cubas, Concordia, Gabriela Mistral, Fernández de Enciso).

32. Estación Villa Lugano del Ferrocarril.

5.4.13.1

La propuesta deberá contener los siguientes aspectos:
– Justificación que sustente su incorporación a la norma.
– Justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de las medidas de protección.
– Expresarán los efectos que su implantación producirá en la estructura urbana de la Ciudad.
– Definirán las limitaciones que en cuanto a Uso del Suelo afectado hayan de adaptarse.
– Asimismo deberán contar con una evaluación completa de las consecuencias Sociales y Económicas de su ejecución, un estudio de factibilidad económica y financiera; para llevarlos a cabo y la definición de las medidas necesarias para garantizar la defensa de los intereses de la población afectada.
– En ningún caso los distritos APH podrán contradecir el espíritu de las normas del Código de Planeamiento Urbano en su función de instrumento de ordenador integral de la ciudad.
Las justificaciones requeridas se concretarán en un proyecto de Norma que incluya los siguientes documentos:
a) Memoria descriptiva.
b) Estudios complementarios.
c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
d) Estudio económico – financiero.
e) Etapas de implementación.
f) Normas de protección que podrán incluir:
– Normas necesarias para mantener el estado de los bienes, a fin de salvaguardar su significación patrimonial.
– Normas necesarias para cambiar los usos a admitir y modificar, si resultase conveniente, el aspecto exterior de los bienes y su estado, a fin de mejorar las características perceptivas.

– Normas precisas para ordenar, mejorar y armonizar la configuración de los espacios abiertos y construidos.

– Prohibición de construir o de habilitar usos que contradigan las disposiciones vigentes.

– El Poder Ejecutivo pondrá en vigencia la propuesta de norma elaborada en un todo conforme con el presente mediante el dictado del pertinente decreto de ratificación.

5.5 NORMAS ESPECIALES

5.5.1 USOS

5.5.1.1 Ordenanza N° 33.555, B.M. N° 15.530, Publ. 01/06/1977

a) Cuando la Iglesia Católica o los representantes de otros cultos reconocidos oficialmente por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, proyecten la construcción de templos, deberán presentar ante la Dirección General de Fiscalización Obras de Terceros una memoria descriptiva de las necesidades funcionales a satisfacer con las nuevas construcciones, así como un anteproyecto de las mismas.

b) Con tales elementos, el Consejo de Planificación Urbana propondrá el dictado de normas urbanísticas particularizadas atendiendo los requerimientos funcionales del culto y las características predominantes del distrito de que se trata.

5.5.1.2

5.5.1.2.1 Cuartel de Bomberos, Policía – Comisaría. Ordenanza N° 34.438, B.M. N° 15.856, Publ. 13/09/1978.

a) Toda nueva construcción destinada a Comisaría, Destacamento Policial o de Bomberos podrá localizarse en cualquier zona y deberá ajustarse a las siguientes normas urbanísticas particularizadas, sin perjuicio de cumplir con las generales del Código de Planeamiento Urbano que no se opongan a las mismas.

1. Del Parcelamiento

Las parcelas deberán tener una superficie mínima de 900m^2 con un frente mínimo de 20m aceptándose una reducción de dichas dimensiones mínimas hasta en un 20% siempre que sean debidamente justificadas a juicio del Poder Ejecutivo.

2. Morfología Edilicia

Se permitirá únicamente edificación de perímetro libre, con o sin edificación en basamento.

a) Basamento

H máxima = 5m por encima de la cota de la parcela, en distritos residenciales.

b) Área edificable

Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Oficial o Línea de Edificación y la L.F.I. (30m) sin exceder la Línea Interna de Basamento.

c) Retiro

Deberá observarse en la edificación de perímetro libre un retiro de 4m desde las líneas divisorias laterales de la parcela.

En caso de construcciones con basamento por encima de los mismos se cumplirá el mismo retiro.

En particular en los distritos R1, las construcciones deberán retirarse 3m de las L.O. En caso de predios de esquina dicho retiro no será observado.

d) Altura de edificación

No podrá sobrepasarse una H máxima de 18m.

3 Disposiciones particulares

Espacio Urbano: Podrá ser considerado como tal desde el nivel menos 3m respecto a la cota de la parcela.

Cuerpos salientes cerrados: se permitirán cuerpos salientes cerrados hasta 0,60m por fuera de la Línea Oficial o Línea de Edificación y por encima del nivel –3m– respecto a la cota de la parcela, los cuales sólo podrán ser destinados a funciones de seguridad y vigilancia.

4. Lugar de guarda y estacionamiento de vehículos

El lugar de guarda y estacionamiento de vehículos podrá disponerse:

a) A nivel de cota de predio ocupando total o parcialmente el volumen edificable en basamento.

En aquellas zonas en que se permita la ocupación total de la parcela no regirá esta disposición.

b) Bajo cota de predio

Ocupando total o parcialmente la totalidad de la parcela, siempre y cuando toda superficie de techo sobre edificación por debajo de la cota de predio sea tratada como "plaza seca" o jardín con el espesor de tierra vegetal adecuado.

5. Movimientos de Vehículos

El acceso y egreso de vehículos se hará indefectiblemente en marcha hacia adelante desde o hacia el exterior del edificio y en ningún caso se permitirá el uso de la vía pública para estacionar vehículos de la institución ni los que ésta debe guardar retenidos por siniestro, delitos o procedimientos policiales (Ordenanza N° 24.635, B.M. N° 13.667)

5.5.1.3 Comercio minorista. *(Ver Acuerdo N° 545/CAPU/2001)*

5.5.1.3.1 Ordenanza N° 36.068, B.M. N° 16.370, Publ. 29/09/1980

a) En los tramos de Avenidas, incluidos en la Red Vial Secundaria, coincidentes con los Distritos de Zonificación C1 y C2 y particularmente en las calles peatonales Florida–Perú–Lavalle, ningún local comercial frentista a las mismas tendrá un frente menor de 4m, medidos en la Línea Municipal.

b) Se exceptúa del cumplimiento de lo dispuesto por el punto a) aquellos locales que surgen del proyecto de nuevos edificios, cuyo ancho de parcela impida cumplir con dicha exigencia.

c) En los distritos C1 y C2, excepto las calles peatonales, donde se admite el uso "quiosco"; éste también se exceptuará del cumplimiento de lo exigido en el punto a), los cuales no podrán exceder de un cupo de 10 por cuadra.

d) Todo local comercial debe obligatoriamente tener vidriera que, juntamente con la puerta de acceso al local, obre como elemento separador entre el espacio urbano a la vía pública y el espacio interior en que se disponen los elementos o productos que se exhiben o expenden.

5.5.1.3.2 Ordenanza N° 50.033, B.M. N° 20.207, Publ. 18/01/1996

a) Las actividades que se anexen al rubro Farmacia según lo establecido por el Art. 5° de la Resolución conjunta del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos y el Ministerio de Salud y Acción Social N° 342/1992 y 147/1992 deberán cumplimentar los requerimientos de localización y las restricciones que impone el Cuadro de Usos según Distritos N° 5.2.1 del Código de Planeamiento Urbano para los respectivos Distritos de Zonificación en que se localice.

b) El expendio o comercialización de productos farmaco–veterinarios y/o droga o principios activos puros o toda otra sustancia de origen químico, biológico o biotecnológico, destinada al diagnóstico, prevención o tratamiento de las enfermedades de los animales, deberán expenderse en locales habilitados e inscriptos para tal fin por la autoridad competente y bajo la dirección técnica de un profesional Médico Veterinario.

5.5.1.4 Cultura, Culto y Esparcimiento

5.5.1.4.1 Club Deportivo con instalaciones al aire libre. Ordenanza N° 33.919, B.M. N° 15.673, Publ. 22/12/1977

A) Fíjanse para los clubes ubicados en la Ciudad de Buenos Aires, las siguientes normas urbanísticas:

1. De los Usos

1.1 Usos permitidos

Los terrenos serán destinados necesaria y exclusivamente a actividades culturales, recreativas, sociales y deportivas.

Se admitirán actividades comerciales complementarias de servicio a los socios del club, en una proporción no mayor de 20% de la superficie total construible y de acceso interno (no desde las vías públicas) tales como:

Servicios de la alimentación (bar, confitería, salón restaurante, quiosco para venta de bebidas envasadas no alcohólicas, emparedados, minutas, helados, etc.).

Venta de prendas y elementos para el deporte y recreación socio–cultural.

Alquiler de reposeras, sombrillas, sillas de lona, bicicletas, patines.

Alquiler de mallas, toallas, etc.

Servicios personales directos a los socios (peluquería, barbería, masajes, pedicuría, etc.)

1.2 Usos requeridos

a) Requerimientos de estacionamiento:

Se destinará para estacionamiento una superficie no menor que el 10% de la superficie total del terreno, incluyéndose en la misma las circulaciones internas del estacionamiento.

La superficie de estacionamiento podrá ser descubierta, semicubierta o cubierta; en este último caso si la misma se ubicara bajo el nivel del terreno, no será incluida en el cálculo del F.O.T.

b) Requerimientos de espacio libre verde de recreación pasiva:

Se destinará para recreación pasiva y parquizada el 20% de la superficie total de los terrenos. Dicha superficie deberá ser parquizada, admitiéndose un máximo del 20% de la misma como superficie no absorbente, para senderos peatonales, plataformas, bancos, fuentes, ornato, etc.

2. Ocupación del suelo

2.1 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)

F.O.S. = 70% (setenta por ciento)

La proyección horizontal, real o virtual de las instalaciones al aire libre y de los edificios no podrá ocupar una superficie mayor que el 70% (setenta por ciento) del área total del terreno. De este 70% los edificios e instalaciones cubiertas, no podrán ocupar más del 25% (veinticinco por ciento).

2.2 Factor de ocupación total (F.O.T.)

F.O.T. = 0.20 (cero punto veinte)

La superficie total construida no podrá exceder de 0,20 veces la superficie total del terreno.

3. Del proyecto de las obras

Toda obra a encargarse, en los clubes, para construir, refaccionar o modificar existente, debe contar con la aprobación del Consejo de Planificación Urbana

3.1 Respeto por las normas del Código de Planeamiento Urbano

Todo proyecto debe respetar las normas generales expresas en el Código de Planeamiento Urbano, de la Edificación y de Habilitaciones en su materia, más las normas especiales que aquí se consignan.

3.2 De los retiros de edificación

Las edificaciones no sobrepasarán la altura de 12m y deben quedar retiradas de la Línea Municipal y de las líneas divisorias del predio, como mínimo diez (10) metros.

Sólo podrán sobrepasar la H máxima de 12m torres, mástiles, conductos, tanques y locales de maquinarias de instalaciones del edificio, siempre que estén arquitecturados y construidos como partes del conjunto.

3.3 Cercos

Sólo se podrán ejecutar sobre las vías públicas cercos con basamentos opacos, de no más de 1m de alto, complementados con alambrados del tipo denominado "artístico" o con verjas con o sin pilares, hasta 1,80m de altura desde el nivel de vereda.

Los cercos divisorios laterales y de fondo podrán ser de setos vivos hasta esa misma altura.

En el cerco sobre vía publica se podrán construir portones de acceso al club, con arcos o marquesinas de H máxima de 4m en los cuales sólo podrán figurar el nombre y símbolo en letras de no más de 0,50m de altura, pudiendo adosarse un local complementario de contralor y portería no mayor de $3m^2$, con no más de 1,50m de desarrollo de frente sobre L.O.

Los pilares de conexión eléctrica deberán diseñarse con materiales y formas acordes con el cerco.

La iluminación nocturna se hará con artefactos y columnas de diseño adecuado, con todos los cables subterráneos. Los toldos, pérgolas, etc. deberán responder a la unidad arquitectónica del conjunto de edificación.

3.4 Del diseño

Para encarar el diseño de los edificios se tendrán fundamentalmente en cuenta el carácter de área de recreación dentro de un espacio verde urbano, donde se implantará cada volumen de edificación, evitando la utilización de materiales que den como resultado construcciones precarias por su aspecto, aun cuando no lo sean en el tiempo previsto de uso.

El Consejo rechazará todo diseño que no brinde la real jerarquía de área de recreación y deporte, que merece por su ubicación en la ciudad y por su carácter de espacio verde urbano, dado a cada club y condicionado al cumplimiento de estas normas.

Publicidad: prohibido todo tipo de publicidad (carteles, letreros y avisos comerciales).

Se establece la obligación de conservar y mantener árboles y arbustos existentes y de parquizar las áreas libres de instalaciones y edificios, inclusive de la arborización de los estacionamientos a cielo abierto, a fin de mantener el carácter paisajístico del espacio verde urbano que integra.

3.5 Instalaciones deportivas y recreativas al descubierto

Las canchas deberán ser estéticamente demarcadas, niveladas y cercadas con barandas, manteniéndose las de césped con permanente cobertura vegetal, los arcos, postes, alambrados y elementos deportivos similares, deberán mantenerse adecuadamente pintados y en buen estado de conservación.

Las parrillas y hornallas para asar deberán ser dispuestas de modo que los humos no ocasionen molestias a los predios vecinos, debiendo en todos los casos estar munidos de las campanas y conductos de tiraje adecuadamente arquitecturados.

3.6 Croquis de consulta

Se deberá presentar ante el Consejo croquis de anteproyectos de obras e instalaciones para su aprobación previa, el que se presentará en dos (2) copias heliográficas, cuya aprobación sólo se efectúa para agilizar la tramitación del anteproyecto y proyecto ante la Dirección.

4. De las circulaciones

Los accesos y egresos de los vehículos a la parcela deberán efectuarse marcha adelante.

No se permitirán entradas para el acceso peatonal y vehicular desde la Av. Lugones por tratarse de una autopista.

No se permitirán accesos vehiculares en las ochavas. Los mismos deberán emplazarse a no menos de 20m del encuentro entre la Línea Oficial y la Línea Oficial de Esquina.

5. Del parcelamiento

Los predios ocupados por los clubes no podrán ser subdivididos.

Establécese que para los clubes con finalidad específica o cuya actividad incluya espectáculos deportivos con gran asistencia de público, el Consejo dictará normas especiales en cada caso.

5.5.1.4.2 Cancha de Tenis. Res. CPU A–46/1982, B.M. N° 16.885, Publ. 19/10/1982

A) Si las canchas [1] fueran cerradas, el edificio debe cumplir con las normas de tejido correspondientes al Distrito en que se ubican.

Si las canchas de tenis fueran descubiertas podrán ocupar el Centro Libre de Manzana, debiendo estar realizadas con solado de características similares al terreno absorbente.

(Conforme el texto Art. 1° de la Ordenanza N° 43.494, B.M. N° 18.591).

B) Las instalaciones deberán prever las protecciones necesarias para evitar impactos y la prolongación de ruidos en los predios vecinos, especialmente en horarios nocturnos

(Conforme el texto Art. 1° de la Ordenanza N° 41.811, B.M. N° 17.966).

C) Las instalaciones no podrán ser usadas para efectuar en ellas torneos ni exhibiciones deportivas.

D) Las instalaciones contarán con vestuarios y servicios sanitarios para ambos sexos en cantidad adecuada. Se consideran usos complementarios admitidos: bar, cafetería y quiosco.

5.5.1.4.3 Sala de recreación

a) D.M. 2.791/1988, B.M. N° 18.291, Publ. 31/08/1988

A) Los aparatos de recreación a que se refiere el Art. 10.6.1 de la Ordenanza N° 42.613, B.M. N° 18.193, son aquéllos entretenimientos eléctricos, electromecánicos o electrónicos de habilidad y/o destreza, en el que el azar no puede incidir en el resultado del juego, tales como los denominados "video games", "pimbolas", "flippers", y todos aquéllos en los que el jugador activa un dispositivo accionable en forma eléctrica, electromecánica o electrónica. (Modificado por Art. 1° del D.M. 3.809/1988, B.M. N° 18.301).

B) A los efectos del cumplimiento de las restricciones que establece el Art. 10.6.2 de la Ordenanza N° 42.613, se considerarán como:

– Establecimientos educacionales primarios y secundarios, públicos o privados: A todos aquellos cuyos planes de estudios se encuentren aprobados por la autoridad competente; quedando excluidos de esta restricción los establecimientos educacionales públicos o privados que otorguen títulos primarios o secundarios a mayores de dieciséis (16) años.

– Templos de culto oficialmente autorizados: A todos los locales en donde se practiquen cultos que se encuentren oficialmente reconocidos por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto.

– Sanatorios, clínicas y hospitales: A todos los establecimientos asistenciales públicos o privados, cualquiera fuera su denominación, que cuenten con servicio de internación.

C) Conforme lo prescripto en el Art. 10.6.2 de la Ordenanza N° 42.613, B.M. N° 18.193, las restricciones de cien (100) metros establecidos para los distintos casos se determinará por inspección in–situ, tomando la línea más corta, ya sea directa o quebrada, por la vía pública, sin respetar las sendas peatonales de cruce de calle, medida entre las puertas más próximas de acceso o ingreso de los locales respectivos. Para el supuesto caso que la puerta de acceso o ingreso no se encontrare sobre la Línea Municipal se tomará su proyección sobre ésta, medida al nivel de la acera respectiva. (Modificado por Art. 3° del D.M. 3.809/1988, B.M. N° 18.301)

D) La proporción de servicios sanitarios para el público concurrente a las "Salas de recreación" será establecida conforme lo determinado en el Art. 7.2.6.1 AD 630.85 (Características constructivas de los comercios donde se expenden o sirven comidas).

5.5.1.4.4 Sala de Loto Bingo, Loto Familiar o Loto de Salón. Ordenanza N° 46.477, B.M. N° 19.466, Publ. 05/02/1993

Artículo 2° – Incorpórase al final del Agrupamiento "Cultura, Culto y Esparcimiento" del Cuadro de Usos N° 5.2.1.1, la llamada (10) con el siguiente texto:

[1] Se refiere a canchas de tenis y de frontón.

"(10): En los distritos C3 se permite el uso solamente en el Distrito C3I. En todos los casos la parcela deberá tener un frente mínimo sobre L.M. de 15m. En parcelas de esquina el menor de los frentes deberá cumplir con esta condición.

Se exigirá una separación mínima de 100m entre localizaciones de este uso, no pudiendo implementarse más de uno de dichos establecimientos por cuadra, considerando ambas aceras.

Este rubro no podrá instalarse a menos de cien (100) metros de los rubros de Agrupamiento "Educación" y "Sanidad", "Templos" y "Salas de velatorio". Las distancias se medirán en línea recta entre los predios considerados, tomando los puntos más próximos a ellos a través de la edificación y vías públicas existentes."

5.5.1.4.5 Salón de Baile, Clase A, B y C.

a) Decreto de Necesidad y Urgencia N° 01/2005, B.O. N° 2.126, Publ. 10/02/2005. Ratificado por Res. N° 613/LCABA/2005, B.O. N° 2.146, Publ. 09/03/2005 y Res. N° 103/LCABA/2006, B.O. N° 2.463, Publ. 21/06/2006, Resoluciones reglamentarias y complemenarias.

ArtÍculo 1° – Establécese que en los locales de baile, Clase A, B o C; bares, restaurantes u otros rubros cuya actividad complementaria sea local de baile Clase C; clubes, o sectores de éstos u otros establecimientos donde la actividad de baile forme parte del eje comercial del emprendimiento, se encuentra prohibida la realización de espectáculos musicales en vivo.

Artículo 8° – Establécese que los locales o establecimientos donde la actividad única y exclusiva sea la enseñanza, práctica y/o baile del "Tango "actividades todas ellas conocidas comúnmente como "milongas", están excluidos de la presente normativa.

b) Decreto de Necesidad y Urgencia N° 02/2005, B.O. N° 2.136, Publ. 24/02/2005. Ratificado por Res. N° 614/LCABA/2005, B.O. N° 2.146, Publ. 09/03/2005 y Res. N° 104/LCABA/2006, B.O. N° 2.463, Publ. 21/06/2006 y Resoluciones reglamentarias y complementarias.

Artículo 1° – Los establecimientos mencionados en el Art. 1° del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1/2005 deben obtener un permiso especial previo para poder realizar espectáculos musicales en vivo como actividad accesoria a la de baile. Dicho permiso es otorgado por la Dirección General de Habilitaciones y Permisos dependiente de la Subsecretaría de Control Comunal de la Secretaría de Seguridad, en las condiciones y con los requisitos que establezca la reglamentación.

c) Resolución N° 10/SSCC/2005, B.O. N° 2.174, Publ. 21/04/2005, modificada por Resolución N° 268/AGC/2005 y sus modificatorias.

Artículo 1° – Reglaméntanse los Artículos 1° y 2° del DNU N° 02/2005, estableciéndose que:

b) 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.

c) En todos los casos, el espectáculo se desarrollará como actividad accesoria al baile.

d) Resolución N° 12/SSCC/2005, B.O. N° 2.209, Publ. 10/06/2005.

Artículo 1° – A efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el ítem 1 del Art. 3° del DNU N° 1/2005 y Art. 2° del DNU N° 2/2005 y sus reglamentaciones establecidas por Resoluciones Nros. 2–SSCC/2005 y 11–SSCC/2005, la capacidad máxima que se autorizará en los locales de baile clase "C", que funcionen en el carácter de actividad complementaria como anexo a hotel, restaurante, casa de lunch, bares o confiterías regulados por el Art. 10.2.22 AD 700.49 del Código de Habilitaciones y Permisos, será fijada siguiendo las siguientes pautas:

a) El factor de ocupación total del local se determinará considerando la suma de los factores de ocupación establecidos por el Art. 4.7.2.1 inc. c) del Código de la Edificación respecto de la superficie afectada a la actividad principal y del que determina el Art. 3° inc. 1 del DNU N° 1/2005 con relación a la destinada al uso complementario correspondiente al 20% de la superficie total, conforme lo establece el Cuadro de Usos N° 5.2.1a) del Código de Planeamiento Urbano, Ley N° 449.

b) La proporción de artefactos en los servicios sanitarios se evaluará respecto de la población total resultante del cómputo antes señalado, conforme lo establece el Art. 4.8.2.3 inc. g) del Código de la Edificación.

c) En los casos de habilitaciones otorgadas previo a la vigencia del nuevo Código de Planeamiento Urbano sancionado por Ley N° 449, se admitirá considerar la aplicación del factor de ocupación previsto en el Art. 3° inc. 1 del DNU N° 1/2005 para su afectación correspondiente a la actividad complementaria hasta un máximo del 50% de la superficie total del local.

5.5.1.4.6 Teatro Independiente

a) Ver Ley N° 2.147, Ley N° 2.542 y su modificatoria Ley Nº 3.841: definición, usos compatibilidades, etc. y Leyes Nº 3.707 y Nº 4.024.

b) Ley Nº 3.670, B.O. Nº 3.614, Publ. 25/02/2011

Artículo 1º – Prorrógase por el término un (1) año, hasta el 31 de diciembre de 2011, el plazo establecido por la Ley Nº 3.288 a fin de permitir que los teatros independientes comprendidos en los artículos 1º y 23 de la Ley Nº 2147 puedan mudar sus instalaciones, manteniendo su encuadre en dicha ley a los efectos de su habilitación y su funcionamiento.

c) Ley Nº 3.841, B.O. Nº 3.727, Publ. 15/08/2011

Artículo 1° – Modifícase el Art. 1° de la Ley 2.147 y el Art. 1° de la Ley 2.542, los que quedan redactados de la siguiente manera:

"Denominación. Denomínase sala de teatro independiente al establecimiento con una capacidad máxima para trescientos cincuenta (350) espectadores en el que se realicen manifestaciones artísticas con participación real y directa de actores, en cualquiera de sus modalidades, sea comedia, drama, teatro musical, lírico, de títeres, leído, de cámara, varieté y espectáculos de danzas. En dicho establecimiento pueden realizarse, además, actividades para la formación en teatro, danza y canto, así como todas aquellas disciplinas complementarias para la formación artística integral. Dichas tareas formativas pueden ser dictadas en el espacio escénico o en la salas de ensayo.

Las Salas de Teatros Independientes se clasifican en:

– Sala de Teatro Independiente "Clase A" hasta ochenta (80) localidades.

– Sala de Teatro Independiente "Clase B" desde ochenta y una (81) hasta ciento cincuenta (150) localidades.

– Sala de Teatro Independiente "Clase C" desde ciento cincuenta y una (151) hasta doscientas cincuenta (250) localidades.

– Sala de Teatro Independiente "Clase D" desde doscientas cincuenta y una (251) hasta trescientas cincuenta (350) localidades."

Artículo 4° – Modifícanse los Artículos 14 de la Ley 2.147 y 16 de la Ley 2.542, los que quedan redactados de la siguiente manera:

"Música en vivo. Queda autorizada la ejecución de música en vivo, en un porcentaje de hasta el cincuenta por ciento (50%) de la programación anual. En todo el desarrollo del espectáculo el público debe estar sentado.

Para la realización de espectáculos de música en vivo el Teatro Independiente debe encontrarse localizado en una zonificación permitida para el uso de Club de Música en Vivo por el Código de Planeamiento Urbano."

5.5.1.4.7 Bares Notables

a) Ley N° 1.663, B.O. N° 2.186, Publ. 09/05/2005

Artículo 1° – Exceptúase del requisito de contar con permiso para música y canto a los cafés, bares, billares y confiterías declarados como notables por la comisión creada por la Ley N° 35.

Artículo 2° – Dicha excepción se otorga al solo efecto de hacer posible la realización de la programación cultural que en los mismos haya previsto la mencionada comisión.

5.5.1.4.8 Club de música en vivo

a) Ley Nº 2.321, B.O. Nº 2.699, Publ. 06/06/2007

Artículo 4° – Los establecimientos en donde se realice la actividad música en vivo ubicados en los Distritos de Zonificación R2a y R2b podrán obtener su habilitación "Club de Música en Vivo" con referencia P, acreditando una preexistencia ante la autoridad de aplicación anterior al 31 de diciembre de 2005 bajo uno de los rubros compatibles del agrupamiento “Locales de diversión”, o acreditando su inscripción en el Registro de Cultura, encuadrados en los términos del DNU N° 3/2005, siempre y cuando hayan obtenido su permiso precario de funcionamiento otorgado por la DGHyP.

5.5.1.4.9 Salón Milonga

a) Ley Nº 2.323, B.O. Nº 2.699, Publ. 06/06/2007

Artículo 4° – Los establecimientos en donde se realice la actividad milonga ubicados en los Distritos de Zonificación R2a y R2b hasta 500m^2 podrán obtener la habilitación "Salón Milonga" con referencia P, acreditando ante la autoridad de aplicación una preexistencia anterior al 31 de diciembre de 2005 bajo algunos de los rubros compatibles del agrupamiento “Cultura, Culto y Esparcimiento”.

5.5.1.5 Educación

5.5.1.5.1 Ordenanza N° 35.954, B.M. N° 16.336, Publ. 12/08/1980

A) En aquellos casos en que la conformación parcelaria existente impida el parcial o total cumplimiento de normas edificatorias contenidas en el Código de Planeamiento Urbano, los proyectos destinados a la construcción de edificios educacionales públicos y privados deberán responder a las normas siguientes, además de las generales que no se les opongan:

1.1 Edificios educacionales entre medianeras

a) H máxima edificable

h = 17,60m

b) Línea de Frente Interno

Se ubicará a 30m de la Línea Municipal.

c) Retiro de frente

En el Distrito R1 se retirará la edificación a 3m tras la L.O.

1.2 Edificios educacionales con perímetro libre

Se regirán por las normas generales de cada distrito

1.3 El espacio urbano podrá contarse a partir de la cota 3,50m con respecto a la cota de parcela.

B) De las excepciones: Serán contempladas y darán origen a estudios particularizados realizados por el Consejo, con carácter previo a las normas especiales que dicte para cada establecimiento, en los siguientes casos:

a) Parcela lindera con edificios existentes entre medianeras, cuya altura supera la admitida actualmente por las normas de tejido urbano;

b) Parcela lindera con un edificio de perímetro libre y con otro entre medianeras cuya altura sea superior a la admitida actualmente por las normas de tejido urbano;

c) Remodelación y/o ampliación de edificios existentes;

d) Centro de manzana ocupado por edificios existentes de improbable pronta renovación urbana por la data reciente de su construcción.

En cada caso particular, las normas especiales que se dicten contendrán condiciones a cumplir con relación al espacio urbano, así como al tratamiento arquitectónico de volúmenes edificados y paramentos de muros divisorios a la vista, de modo que el edificio resultante encuadre adecuadamente en el paisaje urbano.

5.5.1.6 Residencia

5.5.1.6.1 Vivienda individual. Ordenanza N° 35.089, B.M. N° 16.077, Publ. 01/08/1979

A) La vivienda unifamiliar podrá alcanzar la superficie cubierta máxima que resulte del tamaño de la parcela y del F.O.T. del distrito.

Se permitirá construir una superficie cubierta máxima de hasta 91m^2, cuando por aplicación de los parámetros anteriormente mencionados, la superficie admisible fuera menor.

En todos los casos deberá darse cumplimiento a las restantes disposiciones del Código de Planeamiento Urbano.

(Conforme texto Art. 9° de la Ordenanza N° 35.468, B.M. N° 16.191)

5.5.1.6.2 Decreto Nº 220/2007, B.O. Nº 2.628, Publ. 16/02/2007

Artículo 1° – Derógase el Decreto N° 1.929/2006.

Artículo 2° – En los trámites de permisos de obra que se encontraran suspendidos por aplicación del Decreto N° 1.929/2006, así como en los nuevos trámites para obtener un permiso de obra nueva o ampliación de obra que incorpore superficie habitable con destino a vivienda multifamiliar o colectiva cuando su altura supere la correspondiente a un distrito de baja densidad (13,5m sobre la rasante), en los Distritos R2a, C3 y E3 del Código de Planeamiento Urbano ubicados dentro de los barrios de Caballito, Coghlan, Palermo, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza definidos por Ordenanza N° 26.607, se deberá presentar el Certificado de Uso Conforme exigido por el Art. 2.1.1 "Finalidad" del Código de Planeamiento Urbano especificando la factibilidad del suministro del servicio de agua potable y desagües domiciliario avalado por el Certificado de Factibilidad Técnica e Hídrica expedido por la empresa AySA, de conformidad al convenio para la "Recuperación de Infraestructura Hídrica de los Barrios de la Ciudad de Buenos Aires", registrado como Convenio N° 3/2007, que forma parte integrante del presente como Anexo I, como condición para la iniciación o continuidad del trámite según corresponda.

Artículo 3° – Con carácter previo al otorgamiento del permiso de obra que en lo sucesivo se presente, los emprendimientos alcanzados por lo establecido en el Art. 2° que en lo sucesivo se presenten y cuya superficie total supere los 5.000m^2 deben someterse a la Evaluación Técnica de Impacto Ambiental, prevista en la Ley N° 123 y sus normas modificatorias y reglamentarias.

(Nota: El decreto continúa en su articulado)

5.5.1.6.4 Hogar de Niñas, Niños y Adolescentes

a) En los distritos APH, con excepción del distrito APH1, deberá efectuarse consulta previa a la autoridad de aplicación.

b) En los distritos U de "Urbanización Determinada", se admitirá éste rubro en aquellos distritos que en materia de usos remitan a los Distritos de Zonificación del Cuadro de Usos N° 5.2.1.a).

(Ley N° 2.881, B.O. N° 3.069, Publ. 02/12/2008:

Cláusula transitoria Segunda. Exceptúase a los Hogares de Niñas, Niños y Adolescentes, que a la fecha de la publicación de la presente Ley se encuentren funcionando en los distritos de zonificación R2aII, R2bI, R2bII, R2bIII, C2, C3II, E2, E3 y U3d de las restricciones que el Código de Planeamiento Urbano establece para las actividades que allí se desarrollen.)

5.5.1.7 Sanidad

5.5.1.7.1 Clínicas, Sanatorios, Institutos Privados. Ordenanza N° 34.673, B.M. N° 15.938, Publ. 10/01/1979.

A) En los Distritos R2 se admite el uso "consultorios externos" como complemento del uso principal "Sanatorio y/o Clínica" existentes a la fecha.

5.5.1.8 Infraestructura de Servicios *(Ver Acuerdo N° 329/CPUAM/2009)*

5.5.1.8.1 Ordenanza N° 34.487, B.M. N° 15.876, Publ. 11/10/1978

Incorpóranse al Código de Planeamiento Urbano las normas urbanísticas y edificatorias para las construcciones a cargo de las empresas prestatarias de Servicios Públicos Domiciliarios según se determina en el Anexo I.

ANEXO I
NORMAS URBANÍSTICAS

1. Localización

Los usos destinados a complementar las redes de distribución de fluidos en el sistema de Servicios Públicos Domiciliarios Urbanos se admitirán en cualquiera de los distritos de zonificación, en que sea necesario localizarlos, preferentemente en los no residenciales, y quedarán sujetos a las normas generales del Código de Planeamiento Urbano siempre y cuando no se opongan a las presentes normas particulares.

2. Usos permitidos

Servicios Públicos Domiciliarios

Usos Complementarios

Todo otro uso estrictamente necesario y suficiente para el funcionamiento específico de los respectivos servicios.

3. Morfología edilicia

a) Se admite edificación de perímetro libre o entre medianeras, pudiendo ser parcial o totalmente subterránea.

b) Edificación subterránea

Las construcciones bajo cota de parcela podrán ocupar la totalidad de la misma, siempre y cuando se las destine a albergar equipos e instalaciones técnicas necesarias al respectivo servicio, iluminando y ventilando indiferentemente mediante vanos a "patios ingleses" o claraboyas y conductos de aireación.

Dichas construcciones no podrán sobreelevarse de la cota de la parcela y deberán mantener una capa de tierra vegetal sobre la losa superior, con tapada mínima de 0,35m para permitir vegetación herbácea y arbustiva adecuada en la superficie correspondiente al espacio libre de centro de manzana bajo la cual están ubicadas. Sólo podrán sobresalir hasta un metro sobre cota de terreno de dicho espacio libre de centro de manzana elementos de ventilación e iluminación.

Bajo las superficies de las aceras públicas podrán ubicarse conductos, canales, cámaras de cables u otras instalaciones accesorias que no requieran iluminación o ventilación natural.

c) Retiros mínimos de la edificación

1 – Retiro lateral mínimo: 4m del o de las líneas divisorias laterales de la parcela.

2 – Retiro de fondo mínimo: Hasta la línea interna de basamento.

Se permitirán sobrepasar dicha línea hasta una distancia máxima de la LE de 35m siempre que esté debidamente justificada por ineludibles exigencias técnicas y se compense dicho avance con una superficie libre de edificación no menor que el 20% de la superficie total de la parcela.

d) Altura de edificación

Se permitirá alcanzar una H máxima de 20m medidos sobre cota de parcela para aquellos servicios que así lo requieran por razones técnicas imprescindibles.

Por sobre dicha altura únicamente podrán sobresalir, retirados como mínimo dos metros del perímetro del edificio: antenas, ventilaciones, tanques y artefactos propios de la tecnología del servicio, los cuales deberán formar un todo homogéneo en diseño y calidad de materiales con las fachadas formando parte de éstas.

4. Tratamiento paisajístico

a) Los muros medianeros visibles y todas las fachadas perimetrales deberán ser tratados con la misma jerarquía arquitectónica y tipos de materiales que las fachadas principales;

b) Todo espacio no ocupado por edificación o estructuras propias del servicio deberá ser tratado como espacio verde jardinizado, plaza seca o terraza y los techos planos serán tratados en la misma forma en armónica relación arquitectónica.

5. Coordinación urbanística

Ante la presentación en forma de organismo responsables de los Servicios Públicos Domiciliarios y comprobada su conformidad con estas normas el Consejo, por resolución, podrá aprobar la localización de estos edificios e instalaciones en casos excepcionalmente particulares y en lo posible el Consejo promoverá entre dichos organismos la ubicación conjunta y coordinada de elementos de los servicios públicos domiciliarios, combinándose eventualmente con espacios verdes y circulatorios de uso público.

5.5.1.9 Servicios

5.5.1.9.1 Estación de Servicio D.M. 2.016/1992, B.M. N° 19.352, Publ. 24/08/1992

A) Las Estaciones de Servicio que expenden Gas Natural Comprimido (GNC) deben ser consideradas, a los efectos de su localización y las restricciones que la condicionan, comprendidas en el rubro "Estación de Servicio" del agrupamiento servicios del Cuadro de Usos según Distritos N° 5.2.1 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.21).

B) Establécese, a los efectos de la correcta interpretación de la observación 19 que figura a continuación del rubro "Estación de Servicio" en el Cuadro N° 5.2.1, según la modificación introducida por el Art. 3° de la Ordenanza N° 45.198, que las medidas determinadas para el desarrollo mínimo sobre Línea Municipal deberán cumplirse por lo menos en uno de los frentes de la parcela, tanto en parcela de esquina como en parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que en parcelas de esquina la medida de este frente no incluirá la ochava. En todos los casos, la parcela en cuestión deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Art. 3.2.4 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.9).

C) Las Estaciones de Servicio que expendan Gas Natural Comprimido (GNC) deben cumplir con las características constructivas establecidas en el Capítulo 7.7 del Código de la Edificación (AD 630.14) "Estación de Servicio" en lo que sea de aplicación.

En la jurisdicción de la Ciudad son de aplicación en forma concurrente con la normativa local vigente las Disposiciones de Gas del Estado. La aplicación de estas Disposiciones y el control de la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de gas son responsabilidad de Gas del Estado SE.

E) Respecto de las mencionadas disposiciones de Gas del Estado, los organismos del Gobierno de la Ciudad que intervengan para considerar la procedencia del uso y/o construcción de Estaciones de Servicio que expendan GNC, utilizarán juntamente con la normativa vigente los siguientes criterios de aplicación:

a) En todos los casos los Recintos de Compresores y Almacenamiento deberán estar circundados por muros de hormigón armado con resistencia al fuego mínimo de 3 horas (F. 180), espesor mínimo de 0,15m y calidad de hormigón H13 (130Kg/cm^2) o superior según CIRSOC. Se dispondrán 2 mallas de diámetro 10mm cada 0,15m o equivalente de acero calidad 4.200Kg/cm^2, una en cada cara. Para lograr

una mayor seguridad frente a la fragmentación del muro ante una eventual explosión o impacto, es conveniente desfasar las armaduras. El hormigón será a la vista, no admitiéndose revestimientos.

b) La distancia mínima de seguridad desde el paramento exterior que circunda el Recinto de Compresores y Almacenamiento hasta los ejes divisorios de la parcela será de 10,15m. Esta distancia se incrementará correlativamente con el volumen de almacenamiento de gas, según las exigencias de Gas del Estado.

c) La altura de las construcciones a considerar como existentes en las parcelas linderas serán las máximas que admitan las normas de tejido urbano que resulten de aplicación según el Código de Planeamiento Urbano, salvo que la edificación lindera existente supere dicha altura, en cuyo caso se deberá considerar esta última.

F) El trámite que deberán seguir las actuaciones para la construcción y/o habilitación de "Estaciones de Servicio que expendan GNC" es el que se detalla en el cursograma coordinado entre los Organismos del Gobierno de la Ciudad y Gas del Estado, que como Anexo I integra el presente decreto.

ANEXO I
CURSOGRAMA DE TRÁMITES PARA ESTACIONES DE SERVICIO DE GNC

1) Obtención del Certificado de Uso Conforme según lo previsto en el Capítulo 2.1 del Código de Planeamiento Urbano (Gas del Estado requerirá del Gobierno de la Ciudad por intermedio del Consejo, la convalidación de dicho certificado).

2) Solicitud de Factibilidad de Suministro de Gas ante Gas del Estado.

3) Solicitud de Proyecto de Ramal de Alimentación ante Gas del Estado.

4) Presentación del Proyecto de la Estación de Carga de GNC, ante Gas del Estado.

5) Inicio del Expediente de Condiciones contra incendios según Capítulo 4.12 del Código de la Edificación, para lo cual deben acompañarse los Planos Aprobados de Seguridad y de Obra Civil del Legajo de obra de Gas del Estado, ante la Dirección.

6) Inicio de los Expedientes de Obra, de Instalaciones Eléctrica y Electromecánica, acompañando el Plano Registrado de condiciones contra Incendios ante la Dirección con lo que queda autorizado el inicio de la obra.

7) Obtención del Plano de Obra Registrado, otorgado por la Dirección, con lo que queda autorizado el inicio de la obra.

8) Contra la presentación del Plano de Obra Registrado por el Gobierno de la Ciudad, Gas del Estado autoriza el inicio de las obras de instalación de Gas.

9) Construida la estación se deberán presentar para su registro los respectivos Planos Conforme a Obra (de Obra, de Condiciones contra Incendio e Instalaciones Eléctrica y Electromecánica) ante la Dirección.

10) Construidas las instalaciones de Gas se presentarán los Planos Conforme a Obra de dichas Instalaciones ante Gas del Estado.

11) Gas del Estado librará un "Acta de Aprobación Técnica Provisoria de las Instalaciones", autorizando el suministro de Gas Natural por el plazo máximo de 10 días, al solo efecto de la puesta en marcha y calibración de los equipos. Al cabo de dicho plazo se cortará el suministro de gas.

12) Verificado el buen funcionamiento de las instalaciones y previa presentación del Plano Conforme a Obra Registrado por el Gobierno de la Ciudad, Gas del Estado aprobará sus planos Conforme a Obra y extenderá el "Certificado de Aprobación de las Instalaciones" con el que el interesado estará en condiciones de gestionar el correspondiente Permiso de Habilitación del Uso ante la autoridad competente del Gobierno de la Ciudad.

13) Inicio del Expediente Municipal de Habilitación del Uso, acompañado además de la documentación exigida por la reglamentación vigente, los respectivos Planos Conforme a Obra

Registrados por la Dirección (de Obras, de Condiciones Contra Incendio e Instalaciones Eléctrica y Electromecánica), y el "Certificado de Aprobación de las Instalaciones" emitido por Gas del Estado, ante la autoridad competente del Gobierno de la Ciudad.

14) Con la Habilitación Definitiva del Gobierno de la Ciudad el interesado solicitará se libere el suministro de gas ante Gas del Estado, momento en el cual se labrará un "Acta de Inicio de Suministro de Gas Natural".

5.5.1.10 Transporte

5.5.1.10.1 Estación Terminal para Transporte Público Automotor. Ordenanza N° 45.289, B.M. N° 19.203, Publ. 17/01/1992 (Art. 4°).

Prohíbese la reinstalación de "terminales" o "cabeceras" de líneas de transporte colectivo dentro del radio comprendido por la calle Escalada – Av. Directorio – Mariano Acosta – Rivadavia.

5.5.1.10.2 Ley N° 3.527, B.O. N° 3.500, Publ. 09/09/2010

Artículo 2º – Para acceder a las Estaciones Intermedias de Ómnibus de Larga Distancia, las Empresas de Transporte, deberán contar con autorización de la Comisión Nacional de Regulación del Transporte, u Organismo que la reemplace.

5.5.1.10.3 Transporte automotor de carga. Ley N° 4.348, B.O. N° 4.064, publ. 28/12/2012

Artículo 1° – La presente Ley tiene por objeto promover la conformación de predios dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en donde se concentre y brinde la actividad del transporte de cargas, incentivando de tal modo las buenas prácticas para el sector, fomentando la relocalización de empresas, adquiriendo economías de escalas, evitando la dispersión territorial en áreas residenciales y optimizando los procesos, racionalizando y ordenando la circulación de los vehículos de carga de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 23 – El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley dentro de los ciento veinte (120) días de su promulgación.

Cláusula Transitoria Primera: A partir del reconocimiento de los Centros de Concentración Logística (CCL) se sustituirá el término de "predios" conforme a la definición del Art. 1º de la presente Ley por el de "Centros de Concentración Logística".

(Ver restantes artículos)

5.5.1.11 Industria Manufacturera *(Ver Acuerdos Nros. 206/CoPUA/2003, 516/CoPUA/2003, 260/CoPUA/2005)*

5.5.1.11.1 Traslado y Radicación Actividades Industriales en Capital Federal. D.M. Nº 1.949/80 B.O. 25/09/1980 (Art. 2°).

El traslado de actividades industriales dentro de la Capital Federal podrá llevarse a cabo, tanto hacia locales preexistentes como hacia nuevas construcciones que se adecuen o se rijan con tal destino conforme a las normas de planeamiento urbano y edificación vigentes en el referido ámbito municipal.

5.5.1.11.2 D.M. 2.678/89, B.M. N° 18.532, Publ. 15/05/1989 (Artículos 1° y 2°)

A) Para la radicación y desenvolvimiento de las actividades industriales tiene plena aplicación la Ley N° 23.614 a la que la jurisdicción de la Capital Federal adhirió por Decreto N° 8.841 del 30 de noviembre de 1988, no resultando de aplicación el Art. 19 de la Ley N° 21.608 y las normas inherentes a que ésta diera origen.

B) Hasta tanto la Ley N° 23.614 sea reglamentada, los beneficios de promoción industrial nacional se ajustarán a lo dispuesto por la Ley N° 21.608 quedando reservado al Gobierno de la Ciudad la posibilidad de otorgar beneficios de promoción local.

5.5.1.11.3 D.M. 8.841/1989, B.M. N° 18.455, Publ. 23/01/1989 (Art. 1°)

La jurisdicción de la Capital Federal adhiere expresamente a los términos de la Ley Nacional N° 23.614 promulgada por Decreto N° 1.463 del 17 de octubre de 1988.

5.5.1.11.4 Ordenanza N° 44.092, B.M. N° 19.008, Publ. 09/04/1991 (Art. 13)

A) Créase un registro de Actividades Industriales con el objetivo de identificar todos los establecimientos industriales (habilitados o no) su número y localización a fin de poder evaluar su futura incorporación a la normativa para aquellos establecimientos que no se encuentren comprendidos dentro de los términos de la presente ordenanza. Asimismo para conocer la evolución de la actividad productiva, las posibles perturbaciones al Medio Ambiente Urbano y los efectos de las medidas que se apliquen para corregir situaciones no deseadas.

En el mismo quedarán debidamente registradas las intervenciones, que sobre dichos establecimientos realicen particulares con interés simple sobre el Medio Ambiente con el objeto de potenciar la participación de la Comunidad en el control de la Calidad Ambiental.

Fabricación de Productos Químicos. Ordenanza N° 47.313, B.M. N° 19.679, Publ. 13/12/1993 (Artículos 1°, 2°, 3°, 4° y 5°).

Prohíbense la fabricación, fraccionamiento, comercialización y uso de productos preservantes de madera formulados a base de pentaclorofenol en el ámbito de la Ciudad.

B) La Dirección correspondiente procederá a cancelar las inscripciones de todos los productos preservantes de madera a base de pentaclorofenol.

C) Las empresas comercializadoras de productos a base del principio activo mencionado deberán presentar en el término de treinta (30) días corridos a partir de la presente, una Declaración Jurada con el stock remanente.

D) La inspección pertinente deberá implementar las medidas necesarias que permitan alcanzar los objetivos propuestos en la presente ordenanza.

E) Los responsables por infracción a lo dispuesto por la presente serán sancionados de acuerdo con la normativa vigente.

5.5.1.11.5 Ley N° 3.876, B.O. Nº 3.759, Publ. 29/09/2011, reglamentada por Decreto Nº 133/2012

Régimen de promoción de la Actividad Audiovisual

Artículo 1º – La Ciudad Autónoma de Buenos Aires promueve el desarrollo de la actividad audiovisual en su territorio, en la forma y condiciones previstas en esta Ley.

Artículo 2° – La actividad audiovisual es considerada una actividad productiva de transformación, asimilable a la actividad industrial.

La actividad audiovisual comprende:

a) La producción de contenidos audiovisuales de todo tipo incluyendo, a modo enunciativo, producciones cinematográficas de corto, medio y largometraje, documentales, publicitarias, televisivas, de animación, de video juegos y toda producción que contenga imagen y sonido, sin importar su sistema de registro, almacenamiento, soporte o transmisión.

b) La prestación de servicios de producción audiovisual.

c) El procesamiento del material resultante de la filmación, grabación o registro de la imagen y sonido, incluyendo la actividad de los laboratorios, sin importar el sistema de registro, almacenamiento, soporte o transmisión.

d) La posproducción del material resultante de la filmación, grabación o registro de la imagen y sonido, sin importar el sistema de registro, almacenamiento, soporte o transmisión.

Artículo 4° – Créase el Distrito Audiovisual de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el siguiente polígono (en adelante, el "Distrito Audiovisual") desde la intersección de Fray Justo Santa Maria de Oro y Guatemala, por esta hasta las vías del ex-ferrocarril Bartolomé Mitre ramal José León Suárez, por estas hasta la Av. Federico Lacroze; Av. Álvarez Thomas; Av. Forest; Av de Los Incas; Holmberg; La Pampa; Av Triunvirato; Av. Combatientes de Malvinas; Av. Chorroarín; Av. San Martin; Paysandú; Av. Wames; Av. Juan B Justo; Av Córdoba; Uriarte; Fray Justo Santa María de Oro hasta la intersección con la calle Guatemala. El polígono incluye ambas aceras de las arterias mencionadas. *(Ver otros artículos)*

5.5.1.12 Clasificación Urbanística de los Depósitos

5.5.1.12.1 Grado de Molestia III Ordenanza N° 37.289, B.M. N° 16.684, Publ. 30/12/1981 (Artículos 1°, 2°, 3° y 4°)

A) Se admite la localización de depósitos de contenedores en los siguientes Distritos:

a) Distrito I.

b) Distrito E2, excluyéndose los distritos que rodean el Cementerio de la Chacarita donde este uso no es admitido.

c) Exclúyense las parcelas de los Distritos E2 frentistas a las calles y avenidas que limitan con distritos donde se admite vivienda.

d) Exclúyense las parcelas frentistas a la Av. Gral. Paz.

B) Cercos: Los cercos coincidentes con la Línea Oficial se realizarán en madera pintada de acuerdo a lo graficado en el plano adjunto N° 1.853–CPU–1981; su altura fija será de 2m a partir de la cota de la parcela.

C) Los depósitos existentes tendrán un año para realizar los cercos en base a lo determinado en el punto B).

D) Los depósitos existentes que se encuentren localizados en distritos no autorizados por la presente deberán encarar su relocalización ajustándose a la zonificación aquí determinada.

5.5.2 ZONIFICACIÓN

5.5.2.1 Plancheta de Zonificación 1

a) Ordenanza N° 30.271, B.M. N° 14.934, Publ. 07/11/1975

Artículo 1° – Amplíase el distrito UP lindante con el Río de la Plata, entre Av. General Paz y la calle Jerónimo Salguero, hasta la línea de costa materializada a la fecha de sanción de la presente Ordenanza.

Artículo 2° – Quedan incorporadas a distrito UP las tierras ganadas al Río de la Plata, lindante con las Av. Tristán Achával Rodríguez y España, hasta la línea de costa materializada a la fecha de sanción de la presente Ordenanza.

Artículo 3° – Quedarán afectadas a Distrito UP todas las tierras que, en el futuro, se incorporen por accesión al territorio de la Ciudad, a partir de la línea de costa mencionada en los artículos precedentes.

b) Ver Plancheta 3, Ley Nº 4.096, B.O. Nº 3.856, Publ. 16/02/2012

5.5.2.2 Plancheta de Zonificación 2

a) Ordenanza N° 39.610, B.M. N° 17.152, Publ. 08/11/1983

Artículo 1° – Desaféctase del Distrito UP –AD 610.19– 5.4.10 del Código de Planeamiento Urbano las Fracciones G, H y la Parcela N° 1 de la Manzana 1 E, Sección 55, Circunscripción 16 frentista a la calle Galván y Av. Triunvirato, donde regirán las normas que a continuación se detallan:

1.1 Carácter: Zona destinada a la localización del equipamiento deportivo y recreacional.

1.2 Estructura parcelaria: Una vez englobadas las Fracciones G, H y la Parcela N° 1 antes mencionadas, no se podrá modificar su estructura parcelar.

1.3 Morfología: Ocupación del suelo parcelar.

Se podrá ocupar con volúmenes edificados una superficie de suelo que no supere el 20% de la superficie parcelar.

H máxima permitida: La volumetría edificada no podrá superar la altura de 9m a partir de la cota de la parcela. Por sobre esta H máxima se podrán localizar las instalaciones complementarias del edificio.

Retiros de la edificación: Los volúmenes edificados se deberán retirar de las divisorias de la parcela en las siguientes magnitudes:

de L.M. = 10m

de divisorias laterales = 10m

20m (divisoria con CEMIC) [1]

1.4 Usos permitidos

Uso principal: Club social y deportivo.

Usos complementarios: Salones de reuniones: confitería y restaurante: Proveeduría. Asistencia médica Usos requeridos: Serán de aplicación las normas dispuestas por el Código de Planeamiento Urbano en su Art. 5.3.

1.5 Cercos: Se deberán realizar de malla de alambre tejido, artístico, reja complementado con seto vivo. Cercos laterales: H máxima: 1,80m L.M.: H máxima: 1,60m.

1.6 Aprobación proyecto: Se deberá presentar ante el Consejo para su aprobación el proyecto general en escala 1:100 y proyecto individual de volúmenes edificables, detallando materiales, textura y color.

b) Ley N° 938, B.O. N° 1589, Publ. 13/12/2002

Artículo 1° – Transfiérase el predio perteneciente al Gobierno de la Ciudad ubicado en la calle Crisólogo Larralde 5085 esquina Galván, cuya denominación catastral es Circunscripción 16, Sección 55, Manzana 1E, Parcela K, a la Secretaría de Educación del Gobierno de la Ciudad.

Artículo 2° – Aféctase una superficie no menor a 10.000m^2 del predio mencionado en el artículo precedente para la construcción de un edificio escolar destinado a la Escuela de Música Pedro Esnaola, del D.E. N° 15.

5.5.2.3 Plancheta de Zonificación 3

a) Ver Plancheta 1 Ordenanza N° 30.271, Artículos 1° a 3°

b) Ordenanza N° 39.600, B.M. N° 17.147, Publ. 01/11/1983

Artículo 1° – Desaféctase del Distrito E la manzana delimitada por las calles 11 de septiembre, Franklin D. Roosevelt, 3 de Febrero y Manuel Ugarte, siendo de aplicación en ella las normas de carácter urbanístico que se detallan a continuación:

I. Usos permitidos y requeridos: Es de aplicación lo dispuesto para el Distrito E3.

[1] Ver Ordenanza N° 39.602, B.M. N° 17.148.

II. Las Parcelas 6d, 23a y 7, Manzana 58, Circunscripción 16, Sección 27, conforman la Zona I y el resto de las parcelas forman parte de la Zona II según lo graficado en Plano N° 1.927–b.

Zona I

a) Estructura parcelaria: se englobarán las parcelas 6d, 23a y 7 formando una sola unidad.

b) Ocupación del suelo de la parcela: Se respetarán las áreas edificables según lo graficado en el Plano N° 1.927a.

c) Superficie máxima edificable: F.O.T. = 3.

0,6 incremento según Art. 3.2.5., CPU.

0,5 incremento según Art. 2.2 2., CPU.

F.O.T. máx. = 4,1.

d) Volumetría permitida: Se respetarán las normas de tejido urbano graficadas en los Planos N° 1.927c, d y e.

e) Espacio público: Se abrirá al uso público el espacio interior de la manzana graficado en el Plano N° 1.927a y b al cual se accederá desde la calle 11 de Septiembre, por medio de un pasaje de 15m de ancho a nivel terreno, de los cuales 10m están a cielo abierto.

La afectación a espacio público, otorgará mediante servidumbre, la condición frentista de acceso, iluminación y ventilación a los predios linderos debiendo los mismos dar tratamiento de fachada a la materialización de la línea de fondo.

f) Servidumbre de vistas: Se establecerá una servidumbre de vistas en beneficio de los predios linderos en los espacios que se grafican en el Plano N° 1.927b) pudiendo éstos abrir vanos de iluminación y ventilación sobre ellos.

g) Juntamente con el pedido de aprobación de la documentación Conforme a Obra se adjuntará la constancia del cumplimiento ante el Registro de la Propiedad de lo dispuesto en el presente Art. 1° –II– e y f.

h) Ocupación por debajo de la cota de terreno: Se podrá ocupar el subsuelo de la Zona I para ser destinado a garage. Las instalaciones complementarias de los edificios quedarán comprendidas dentro del área edificable.

i) Ocupación aérea del espacio público: Sólo podrán invadir el espacio público los balcones y los cuerpos salientes cerrados que conforman recova graficados en el Plano N° 1.927a–b y c.

j) El diseño del espacio público debe contar con la aprobación previa del Consejo. La construcción y equipamiento del mismo será a cargo del o los propietarios de la Zona I, lo mismo que su permanente mantenimiento. La Municipalidad permitirá conectar la instalación para la iluminación del espacio público a la red de alumbrado público existente, como asimismo prestará el servicio de barrido y limpieza del área pública.

Zona II

a) Estructura parcelaria: Conforman la Zona todas las parcelas existentes en la manzana excepto las pertenecientes a la Zona I.

b) Ocupación del suelo de la parcela: Se respetarán las áreas edificables graficadas en el plano N° 1.927b.

La superficie, de cada parcela, no edificable debe parquizarse y forestarse.

c) H máxima permitida: Se podrá alcanzar el plano límite situado a 13m del nivel del predio. Por sobre esta H 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, H máxima permitida y espacio urbano en los incisos b), c) y d).

c) Ley N° 608, B.O. N° 1.239, Publ. 24/07/2001

Artículo 1° – Autorízase la localización del uso Clínica, Sanatorio, Instituto Privado y Sala de Conferencias como ampliación de la actividad existente en la Parcela N° 6 sita en la calle Montañeses

2325, en la Parcela N° 5 sita en la calle Montañeses 2341, 2343 y 2345 entre Blanco Encalada y Olazábal y en la Parcela N° 8 sita en la calle Olazábal 1561 entre Av. del Libertador y Montañeses; ambas parcelas pertenecientes a la Circunscripción 16, Sección 25, Manzana 65 y para las cuales se dictan los siguientes lineamientos urbanísticos:

a) F.O.T. máximo = 3,5

b) El área edificable cumplirá con los siguientes parámetros:

Línea Interna de Basamento: Ubicada a 37,20m desde la Línea Municipal de la calle Montañeses y a 37,80m desde la Línea Municipal de la calle Olazábal.

Línea de Frente Interno: Ubicada a 30,20m de la Línea Municipal de la calle Montañeses y a 32,80m desde la Línea Municipal de la calle Olazábal.

c) La relación R entre la altura del edificio y la distancia al eje de la calle será: R = 3,1

d) La relación R2 entre la altura de los paramentos laterales y la distancia d2 a los ejes divisorios laterales será: R2 = 6,6

e) La relación R1 entre las Líneas de Frente Interno de la manzana será: R1 = 1,1

f) Se admite la construcción de conectores que vinculen el edificio existente de la parcela 6 y su ampliación a ubicarse en la parcela 5 en los niveles correspondientes al primer piso (nivel + 7,59m) cuarto piso (nivel + 17,48m) y sexto piso (nivel + 24,09m), cada uno con una superficie aproximada de $35m^2$.

g) Serán de aplicación las restantes normas urbanísticas vigentes al momento de la aprobación inicial de esta Ley.

Artículo 2° – Autorízase el uso "Auditorio y Biblioteca" en la parcela sita en la calle Olazábal 1561, cuya nomenclatura catastral es: Circunscripción 16, Sección 25, Manzana 65, Parcela 8, debiendo cumplir con el resto de la normativa de la zona 7 del Distrito de Zonificación U23.

Artículo 3° – Previo al registro de planos de obra deberán englobarse las parcelas 5, 6 y 8 de la Manzana 65, Sección 25, Circunscripción 16.

Artículo 4° – Apruébase el Convenio celebrado entre el Gobierno de la Ciudad Atónoma de Buenos Aires y la Fundación para la Lucha Contra las Enfermedades Neurológicas de la Infancia (FLENI) según Decreto N° 193 publicado en el Boletín Oficial de la Ciudad N° 1.147. El Convenio se mantendrá vigente mientras dure la actividad otorgada.

d) Ley Nº 4.096, B.O. Nº 3.856, Publ. 16/02/2012

Artículo 1° - Creación. Créase la "Reserva Ecológica Costanera Norte" en el polígono delimitado: al suroeste, por el muro de contención de la Ciudad Universitaria; al sureste, la desembocadura del Arroyo Vega y el Parque de la Memoria; al nornoreste, la Costa del Río de la Plata y al nor-noroeste la desembocadura del Arroyo White y la sede náutica del Club Universitario Buenos Aires.

(Ver restantes artículos)

5.5.2.4 Plancheta de Zonificación 4

a) Ver Plancheta 1, Ordenanza N° 30.721. Artículos 1° a 3°

b) Ver Plancheta 3, Ley Nº 4.096, B.O. Nº 3.856, Publ. 16/02/2012

5.5.2.5 Plancheta de Zonificación 5

a) Ordenanza N° 45.214, B.M. N° 19.186, Publ. 20/12/1991

Artículo 1° – Desaféctase de Distrito UP del Código de Planeamiento Urbano al predio ubicado en la arteria General José G. Artigas 5026–36, C16, S75 y M70 y aféctase a Distrito C3II del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 2° – Exceptúase al predio descripto en el Art. 1° de toda otra norma urbanística que lo afecte y que no se encuadre en lo determinado precedentemente.

b) Ver Plancheta 2, Ley N° 938, Artículos 1° y 2°

c) Ley N° 1.154, B.O. N° 1820, Publ. 18/11/2003

Artículo 1° – Encomiéndase al Poder Ejecutivo la suscripción de un Convenio con el Gobierno Nacional que promueva el desarrollo urbanístico de la ex Playa de Cargas de la Estación Villa Pueyrredón del ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre, en pos de alcanzar un objetivo compartido, de acuerdo a los contenidos del Anexo I de la presente Ley.

Artículo 2° – Apruébase el esquema de mensura del Anexo A, que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley. El plano de mensura definitivo, deberá ser presentado para su registro ante la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro, dependiente de la Secretaría de Gobierno y Control Comunal.

Artículo 3° – Desaféctanse del Distrito UF "Urbanización Futura" del Código de Planeamiento Urbano, los predios señalados como A1, A2 y A3 en el Plano del mencionado Anexo A, y aféctanse los mismos a Distrito de Zonificación UP "Urbanización Parque" del citado Código.

Artículo 4° – Desaféctase del Distrito UF "Urbanización Futura" del Código de Planeamiento Urbano, el predio señalado como A4 en el Plano del Anexo A, y aféctase el mismo a Distrito de Zonificación C3II "Centro Local" del citado Código. La citada parcela está destinada a la construcción de un establecimiento educativo oficial –Escuela de Educación Media– y/o Centro Cultural del GCBA. Hasta tanto esto ocurra la misma conservará su actual condición de uso y tenencia como espacio verde.

Artículo 5° – Desaféctase del Distrito UF "Urbanización Futura" del Código de Planeamiento Urbano, el predio señalado como A6 en el Plano del Anexo A, el que estará destinado a vía pública, debiéndose respetar las medidas mínimas para aceras y calzadas.

Artículo 6° – Desaféctanse del Distrito UF "Urbanización Futura" del Código de Planeamiento Urbano los predios señalados como A5, B1 y B2 en el Plano del Anexo A y aféctense los mismos a Distrito de Zonificación General R2bII del citado Código. El predio señalado como A5 tendrá como único uso: Taller Protegido. Las construcciones a realizarse en estos predios deberán estar retiradas 3m de la línea de fondo de parcela, en las parcelas de esquina el retiro se efectivizará sobre la línea divisoria con las parcelas linderas existentes. En ningún caso la banda edificable tendrá una profundidad superior a los 16m.

Artículo 7° – Desaféctase del Distrito UF "Urbanización Futura" del Código de Planeamiento Urbano, el predio señalado como B3 en el Plano del Anexo A, y aféctase el mismo a Distrito de Zonificación General R2bIII del citado Código.

Artículo 8° – Autorízanse en el predio señalado como C1 en el Plano del Anexo B las obras de parquización y construcción de senderos peatonales, las cuales deberán complementar y no alterar el carácter del espacio público circundante.

Artículo 9° – Autorízanse en el predio señalado como C2 en el Plano del Anexo B las obras de parquización y construcción de senderos peatonales, estacionamientos y Destacamento Policial con una superficie cubierta máxima de 100m^2, las cuales deberán complementar y no alterar el carácter del espacio público circundante.

Artículo 10 – Autorízase la subsistencia de los edificios manteniendo la superficie edificada y los usos que actualmente se desarrollan en el predio identificado como A3 en el Plano del Anexo A, los cuales deberán complementar y no alterar el carácter del espacio público circundante.

Artículo 11 – La ciudad tomará a su cargo las obras necesarias para producir el realojamiento de las instalaciones del actual Vivero perteneciente a la Institución F.A.L.D.A.D. dentro del sector identificado como A5.

Artículo 12 – Condónase la totalidad de la deuda que por impuestos, gravámenes, tasas, mejoras o contribuciones del Gobierno de la Ciudad, tuviera el Estado Nacional respecto a los inmuebles comprendidos en los artículos 3° a 9° de la presente Ley.

Artículo 13 – La Ciudad otorgará registros para permiso de obra y habilitaciones una vez que el Estado Nacional transfiera a favor de la misma los inmuebles indicados en el Anexo I.

Artículo 14 – Encomiéndase a la Subsecretaría de Espacio público y Desarrollo Urbano la actualización de las respectivas Planchetas de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley.

Artículo 15 – Comuníquese, etc.

Cláusula Transitoria: Hasta tanto no se suscriba el Convenio, conforme estipula el Art. 1°, los predios: B1, B2, B3, A4 y A5 se conservarán como Distrito de Zonificación UF.

ANEXO I

1. La Nación transferirá a la Ciudad el dominio de las fracciones indicadas como A1, A2, A3, A4, A5, A6, en el plano del Anexo A.

2. La Nación entregará a la Ciudad la tenencia precaria de la fracción indicada como C1 y C2, en el plano del referido Anexo A. La tenencia, se extenderá mientras el mismo no resulte necesario para producir la cuadruplicación de vías previstas.

3. La Ciudad tomará a su cargo la construcción de las calzadas, aceras y parquización del sector C1, como así también las obras necesarias para la realización de los senderos peatonales, destacamento policial y estacionamientos emplazados en el sector C2, como figura en el Anexo B. Se establece un plazo máximo para la conclusión de las obras de dos (2) años a partir de la promulgación de la presente Ley.

4. En caso que los inmuebles que integran el presente convenio, se encuentren ocupados en legal forma por familias de escasos recursos, y/o empleados o ex empleados ferroviarios, la Ciudad deberá dar a los ocupantes una solución habitacional adecuada.

5. La Ciudad tomará a su cargo las tareas necesarias para producir el realojamiento de los viveros del Taller Protegido de la Fundación F.A.L.D.A.D., que como resultado de este convenio deberán emplazarse en los límites de la fracción señalada como A5 en el plano del Anexo A.

6. Las tenencias precarias a favor de la Fundación F.A.L.D.A.D. y El Buen Pastor se realizarán en el marco de la legislación vigente en la Ciudad de Buenos Aires y en tanto la utilidad pública sobre el uso de las correspondientes parcelas se mantenga.

7. La Ciudad tendrá a su cargo los gastos derivados de la mensura, escrituración e inscripción, incluyendo tasas, honorarios, etc. de los bienes involucrados en esta ley.

8. La Ciudad extenderá los respectivos permisos de obras y habilitaciones cuando se concrete la transferencia de los inmuebles a favor del Gobierno de la Ciudad.

5.5.2.6 Plancheta de Zonificación 6

a) Ordenanza N° 42.139, B.M. N° 18.115, Publ. 15/09/1987

Artículo 1° – Apruébanse nuevas normas urbanísticas para la Manzana 56, de la Sección 23, Circunscripción 17, comprendida entre las calles: Arcos – José Hernández – O'Higgins – Virrey del Pino, que comprenden los lineamientos generales que se transcriben a continuación:

1 Parcela y englobamiento: No se permitirá la subdivisión parcelaria. En caso de englobamiento, valdrán las presentes normas.

2 Tejido: Cumplirá las siguientes disposiciones:

No se admitirá basamento.

Altura total máx. 49,30m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, incluidos tanques de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, escaleras, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azoteas. Salvo las salas de máquinas de ascensores, la altura del edificio, igual o inferior, será uniforme.

F.O.T. Máximo 3, con tolerancia del 0,1 (cero punto uno), en más para permitir la flexibilidad en el diseño de los nuevos edificios.

F.O.S. 20% (veinte por ciento) máximo; porcentaje de la superficie total del terreno, que se puede ocupar con el uso establecido. El resto será destinado a espacio libre con tratamiento paisajístico.

La edificación deberá cumplir un retiro de frente fijo y obligatorio de 3m tanto en parcelas intermedias como de esquina, con relación a las respectivas Líneas Municipales.

3 Uso permitido: Sólo se permite el uso residencial constituido por viviendas colectivas.

4 Del proyecto de las obras: El anteproyecto y el proyecto definitivo en consideración de los parámetros urbanísticos y paisajísticos deberán contar con la conformidad de la Dirección al margen del permiso de obra respectivo.

b) Ordenanza N° 44.412, B.M. N° 18.901, Publ. 02/11/1990

Artículo 1° – Desaféctase del Distrito R2b la franja de terreno paralelo a la estación Coghlan del FFCC Gral. Bartolomé Mitre, que se extiende desde la calle Monroe hasta la calle Ugarte, propiedad de Ferrocarriles Argentinos.

Artículo 2° – Aféctase al Distrito UP (Urbanización Parque) del Código de Planeamiento Urbano, la franja de terreno delimitada en el Art. 1°.

Artículo 3° – Modifícase la Plancheta N° 6 del Atlas 610.42 del Código de Planeamiento Urbano incorporándole el distrito UP, afectado en el Art. 2°.

Artículo 4° – Encomiéndase al Departamento Ejecutivo la correcta delimitación del predio enunciado en el Art. 1° según las planchetas catastrales.

Artículo 5° – Autorízase al Departamento Ejecutivo a efectuar gestiones ante el Poder Ejecutivo Nacional, a efectos de recabar del Honorable Congreso de la Nación, el dictado de ley que transfiera a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, las extensiones de terrenos de propiedad de Ferrocarriles Argentinos, línea FFCC Gral. Bartolomé Mitre, que bordean las vías férreas correspondientes a la estación Coghlan, en su totalidad desde la Av. Monroe hasta la calle Ugarte, donde deberá construirse un parque público, en adhesión a la celebración del centenario del barrio que lleva el nombre de la citada estación.

Artículo 6° – Inclúyese en la transferencia solicitada en el Art. 1°, los edificios que no utiliza Ferrocarriles Argentinos, los que serán afectados al área de la Secretaría de Cultura de este municipio.

Artículo 7° – La Secretaría de Cultura deberá implementar un convenio de utilización de los edificios mencionados en el Art. 6° con la Asociación de Amigos de la Estación Coghlan y la Junta de Estudios Históricos de dicho barrio.

Artículo 8° – En el espacio existente entre las calles Pedro Ignacio Rivera, Franklin D. Roosevelt y las vías del Ferrocarril, deberá construirse un complejo polideportivo.

c) Ley N° 3.876, B.O. Nº 3.759, Publ. 29/09/2011, reglamentada por Decreto Nº 133/2012

Régimen de promoción de la Actividad Audiovisual

Artículo 1º – La Ciudad Autónoma de Buenos Aires promueve el desarrollo de la actividad audiovisual en su territorio, en la forma y condiciones previstas en esta Ley.

Artículo 2° – La actividad audiovisual es considerada una actividad productiva de transformación, asimilable a la actividad industrial.

La actividad audiovisual comprende:

a) La producción de contenidos audiovisuales de todo tipo incluyendo, a modo enunciativo,

producciones cinematográficas de corto, medio y largometraje, documentales, publicitarias, televisivas, de animación, de video juegos y toda producción que contenga imagen y sonido, sin importar su sistema de registro, almacenamiento, soporte o transmisión.

b) La prestación de servicios de producción audiovisual.

c) El procesamiento del material resultante de la filmación, grabación o registro de la imagen y sonido, incluyendo la actividad de los laboratorios, sin importar el sistema de registro, almacenamiento, soporte o transmisión.

d) La posproducción del material resultante de la filmación, grabación o registro de la imagen y sonido, sin importar el sistema de registro, almacenamiento, soporte o transmisión.

Artículo 4° – Créase el Distrito Audiovisual de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el siguiente polígono (en adelante, el "Distrito Audiovisual") desde la intersección de Fray Justo Santa Maria de Oro y Guatemala, por esta hasta las vías del ex-ferrocarril Bartolomé Mitre ramal José León Suárez, por estas hasta la Av. Federico Lacroze; Av. Álvarez Thomas; Av. Forest; Av de Los Incas; Holmberg; La Pampa; Av Triunvirato; Av. Combatientes de Malvinas; Av. Chorroarín; Av. San Martin; Paysandú; Av. Wames; Av. Juan B Justo; Av Córdoba; Uriarte; Fray Justo Santa María de Oro hasta la intersección con la calle Guatemala. El polígono incluye ambas aceras de las arterias mencionadas. *(Ver otros artículos)*

5.5.2.7 Plancheta de Zonificación 7

a) Ver Plancheta 1, Ordenanza N° 30.271, Artículos 1° a 3°

b) Ordenanza N° 47.190, B.M. N° 19.716, Publ. 04/02/1994

Artículo 1° – Desaféctanse de los correspondientes distritos de zonificación del Código de Planeamiento Urbano las fracciones y parcelas de propiedad pública que se encuentran comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la calle Jerónimo Salguero y su prolongación desde el Río de la Plata hasta el límite Sud Oeste de los terrenos pertenecientes a Ferrocarriles Argentinos, por este límite hasta el eje de la Av. Callao, por el eje de la Av. Callao, hasta el eje de la Av. Del Libertador, por el eje de la Av. Del Libertador hasta la Av. Doctor Ramos Mejía, por el eje de la Av. Doctor Ramos Mejía hasta la Av. Antártida Argentina, por el eje de la Av. Antártida Argentina hasta el eje de la calle San Martín, por el eje de la calle San Martín hasta el eje de la Av. Eduardo Madero, por el eje de la Av. Eduardo Madero hasta la Av. Córdoba, por el eje de la Av. Córdoba y su prolongación virtual, hasta el Río de la Plata.

Artículo 2° – Aféctanse las fracciones y parcelas de propiedad pública comprendidas en el polígono definido en el Art. 1° a distritos de Urbanización Futura (UF), Art. 5.4.9 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° – La consideración de todo registro, aprobación de obra nueva, ampliación o modificación de edificios existentes, habilitación de uso, quedará supeditada a la sanción de la ordenanza correspondiente al Plan Maestro y sujetas a las normas que el mismo disponga.

c) Ordenanza N° 50.293, B.M. 20.212, Publ. 25/01/1996

Artículo 1° – Apruébanse las normas urbanísticas para los terrenos ubicados en la intersección de la Av. Intendente Bullrich y calle Cerviño que se grafica en el Anexo adjunto, de 44.766,32m^2 perteneciente a la Manzana 68, Sección 23, Circunscripción 17, delimitada por las Avenidas Luis María Campos, Santa Fe, Intendente Bullrich, calle Cerviño y las vías del F.N.G.B.M., que se detallan a continuación:

Parcelamiento: Se mantendrá la manzana indivisa no permitiéndose la subdivisión parcial o total de la misma.

Tipología: Solo se admiten edificios de perímetro libre.

Tejido:

F.O.T. máx. = 0,70 (cero coma siete cero).
F.O.S. máx. = 70 % (setenta por ciento).
H máxima = 13,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.
Retiro de frente mínimo; se retirará la edificación un mínimo de 5m tras la L.M.
Cercos: sobre L.M. solo se permitirán ejecutar cercos transparentes.
Artículo 2° – Apruébase la Instalación de un Supermercado Total en el predio mencionado en el Art. 1°.

d) Ley N° 3.146, B.O. N° 3.268, Publ. 29/09/2009

Artículo 1°– Apruébase el Convenio Urbanístico Polo Científico y Tecnológico Predio Ex – Bodegas Giol y Ex – Bodegas Santa Ana, celebrado entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representado en dicho acto por el Sr. Ministro de Desarrollo Económico Arq. Daniel Gustavo Chain y el Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva de la Nación, representado en dicho acto por el Dr. José Lino Salvador Barañao y sus Anexos I y II, suscriptos el 30 de octubre de 2008, que se adjuntan y como tal forman parte integrante de la presente Ley.

Artículo 2°– El Estado Nacional deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano, Parágrafo 3.1.2: "Proporción de terreno destinado a uso y utilidad pública" el cual establece: "En el Parcelamiento de tierras del Estado Nacional sujetas a privatización 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…" en el plazo de treinta y seis (36) meses prescripto en el Convenio Urbanístico.

(Ver Convenio y Anexos)

e) Ver Plancheta 6, Ley N° 3.876, B.O. Nº 3.759, Publ. 29/09/2011

5.5.2.8 Plancheta de Zonificación 8

a) D.M. Nº 629/1992, B.M. N° 19.262, Publ. 09/04/1992

Artículo 1° – Apruébanse las normas urbanísticas para la fracción de terreno determinada catastralmente como Circunscripción 19, Sección 11, Manzana 178a, Parcela 3b, en el Plano 102–C–91 de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, ubicada entre las calles Eduardo Couture, Juan Bibiloni y las vías del FFCC Gral. Bartolomé Mitre.

ANEXO I

Normas urbanísticas para la Parcela 3b de la Manzana 178A de la Sección 15, Circunscripción 19.

1. Parcelamiento: La fracción se mantendrá indivisa, no permitiéndose la subdivisión parcial o total de la misma.

2. Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 del Código de Planeamiento Urbano con excepción de los Artículos 4.2.3 y 4.3.6 "Línea de frente interno" de acuerdo a:

R = h/d = 1

Siendo (R) la relación entre la altura (h) de cualquier paramento y la distancia (d) al eje de la vía pública y ejes divisorios de la parcela.

r = h'/d' = 1,5

Siendo (r) la relación entre la altura (h'), de un paramento y la distancia (d') de otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela. La distancia (d') no podrá ser nunca menor que 4m.

F.O.T. máximo = 1,5 (uno con cinco).

F.O.S. = 80% (ochenta por ciento), porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos (edificios, instalaciones deportivas al aire libre, senderos y estacionamiento descubierto).

De este porcentaje los edificios no podrán ocupar más del 50%, otro 50% podrá ser ocupado por las instalaciones deportivas al aire libre con senderos y estacionamiento descubierto.

El restante 20% de la superficie total del terreno se destinará para espacio libre verde, dicha superficie deberá ser parquizada.

– Retiros mínimos de las construcciones: Las construcciones e instalaciones deportivas deberán observar un retiro mínimo de la Línea Municipal y a los ejes divisorios de la parcela de 5m.

3. Usos permitidos:

Escuela con o sin internado, preescolar, primaria, secundaria, guardería.

Instalaciones deportivas al aire libre o cubiertas.

Requerimiento de estacionamiento: Se cumplirá lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano para los usos permitidos. Las instalaciones deportivas no demandarán estacionamiento.

4. Del Proyecto de las Obras: Deberán cumplimentarse las restantes disposiciones contenidas en el Código de Planeamiento Urbano y en el de la Edificación en oportunidad de efectuarse la pertinente presentación de la documentación de obra ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, contando con la conformidad previa del Consejo de Planificación Urbana.

Asimismo, en dicha oportunidad se deberá acompañar la constancia de aprobación del Proyecto de la Dirección Nacional de Arquitectura Escolar, en lo que hace al Código Rector de Arquitectura Escolar Decreto Nacional N° 1.814.

b) Ordenanza N° 46.484, B.M. N° 19.471, Publ. 12/02/1993

Artículo 1° – Modifícase el Código de Planeamiento Urbano aprobado por Ordenanza 33.387, B.M. N° 15.475 – AD 610.1, conforme al texto de la edición dispuesta por la Ordenanza N° 33.157, B.M. N° 15.512, en lo que respecta al Atlas (AD 610.42), Planos de Zonificación y Distribución de Planchetas, del siguiente modo:

Desaféctase el predio delimitado por la prolongación imaginaria de la Av. Callao, Av. del Libertador, terrenos y vías del FFCC Gral. Bartolomé Mitre y hacia el Norte prolongación imaginaria de las calles Junín y Schiaffino, ocupado actualmente por las instalaciones del Ital–Park, como Distrito Equipamiento Especial E4, y aféctase el mismo como Distrito de Urbanización Parque – U.P., correspondiente a áreas destinada a espacios verdes y parquización de uso público.

c) D.M. Nº 177/1993, B.M. N° 19.471, Publ. 12/02/1993

Artículo 1° – Reglaméntase la Ordenanza N° 46.484, sancionada por el Honorable Consejo Deliberante con fecha 1° de enero de 1993, a fin de precisar la delimitación exacta del terreno comprendido entre la Av. Callao, los terrenos y vías del FFCC Gral. Bartolomé Mitre, la Av. Libertador y la prolongación imaginaria de las calles Junín y Schiaffino, afectado como Distrito de Urbanización Parque – UP del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 2° – La Dirección de Catastro, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano, procederá a realizar la mensura y delimitación del predio indicado en el Art. 1° dentro de los treinta (30) días de publicada la Ordenanza N° 46.484.

Artículo 3° – La delimitación ordenada en el artículo precedente, será elevada a este Departamento Ejecutivo y, una vez aprobada, integrará la reglamentación de la Ordenanza N° 46.484.

d) Ver Plancheta 7, Ordenanza N° 47.190, Artículos 1° a 3°.

5.5.2.10 Plancheta de Zonificación 10

a) Ley Nº 3.842, B.O. Nº 3.699, Publ. 06/07/2011

Artículo 1º – El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través de su Poder Ejecutivo, se presentará ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial Nº 7, Secretaría Nº 14, en la causa caratulada "Club Comunicaciones Asociación Civil, sobre fideicomiso de administración, Ley Nº 25.284", Expediente Nº 062.120, a fin de realizar una propuesta de puesta en valor e inversión suficiente que incluya el pago de la totalidad de la deuda vigente por hasta doce millones de pesos ($12.000.000) con más catorce millones de pesos ($14.000.000) que la Ciudad invertirá por el término de dos años para su puesta en valor.

En la presente oferta se toma en consideración lo planteado en el Art. 2º de la Ley Nº 3.279 de condonación de deuda de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Territorial y de Pavimentos y Aceras. La Ciudad se reserva el derecho a reclamar, de ser necesario, ante el incumplimiento de la ley mencionada.

Artículo 2º – El Ministerio de Desarrollo Económico será la Autoridad de Aplicación de la presente Ley y podrá mejorar la oferta establecida en el Art. 1º, la que deberá ser notificada a posteriori al Poder Legislativo.

Artículo 4º – El Poder Ejecutivo otorgará en comodato por el plazo de noventa y nueve (99) años, a una entidad sin fines de lucro, previa aprobación de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las áreas del predio y los bienes y derechos que no se encuentren afectados al destino establecido en el inciso "d" del Art. 5º de la presente Ley, a fin de realizar actividades de naturaleza deportiva, educativa y socio–cultural.

Artículo 5º – El comodato, determinado en el artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Que el objeto social de la asociación civil sin fines de lucro sea la práctica de actividades socio–deportivas y se comprometa a la realización de actividades de naturaleza deportiva, educativa y socio–cultural. Dicha entidad deberá incorporar a todos los trabajadores que al momento de la aprobación de la oferta hubieran sido empleados en relación de dependencia del Club Comunicaciones Asociación Civil, respetando las condiciones previstas en el Convenio Colectivo de Trabajo correspondiente.

b) Que la Asociación Civil sin fines de lucro acepte la incorporación sin ningún tipo de restricciones, salvo el pago de la cuota social establecida, de quienes fueron socios/as del actual Club Comunicaciones Asociación Civil. El estatuto de la entidad deberá permitir que todos los/AS socios/AS a la fecha de la firma del comodato puedan elegir y ser electos como autoridades, sin distinción de ninguna índole.

c) Que se garantice el uso del espacio que ocupa en la actualidad el Instituto Educativo que funciona en el predio.

d) Que se reserven hasta 6 hectáreas para la construcción de un estadio cubierto en un sector de la fracción "F" de la Manzana 54A, Sección 71, Circunscripción 15, el que conservará el distrito de zonificación actualmente vigente.

Artículo 6º – Cumplido el traspaso del predio al dominio público, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires realizara todas las tramitaciones necesarias a los efectos de llamar a licitación pública para la construcción de un estadio cubierto. El trazado definitivo del sector de la parcela a delimitar será fijado por la autoridad administrativa que corresponda dependiente del Ministerio de Desarrollo Urbano y los organismos técnicos del GCBA pertinentes, debiendo resguardarse los espacios destinados históricamente a la practica de las actividades deportivas, educativas y socio–culturales previo giro a la Legislatura para su conocimiento y aprobación, cumpliendo con los procedimientos y normas vigentes.

Artículo 7º – Abróganse las Leyes Nº 3.604 y Nº 3.624.

(Ver restantes artículos)

5.5.2.11 Plancheta de Zonificación 11

a) Ordenanza N° 49.635 [1], B.M. 20.158, Publ. 07/11/1995

Artículo 1° – Desaféctase como Distrito E2 de Zonificación (Equipamiento General) del Código de Planeamiento Urbano la Parcela 1a., Circunscripción 15, Sección 49, Manzana 112 correspondiente a la Plaza Antonio Malaver sita entre las calles Girardot, Heredia, Montenegro y Estomba.

Artículo 2° – Aféctase como zonificación UP (Urbanización Parque) la parcela desafectada en el Art. 1°.

Artículo 3° – Inclúyese dicha nomenclatura UP (Urbanización Parque) en la plancheta del Plano de Zonificación N° 11.

b) Ordenanza N° 49.636 [2], B.M. 20.158, Publ. 07/11/1995

Artículo 1° – Desaféctase como Distrito E3 (Equipamiento Local) la Plazoleta Constancio C. Vigil de la Av. Honorio Pueyrredón entre las calles Batalla del Pari y Sunchales.

Artículo 2° – Aféctese como zonificación UP (Urbanización Parque) la plazoleta mencionada en el Art. 1°.

Artículo 3° – Inclúyese dicha nomenclatura UP (Urbanización Parque) en la plancheta del Plano de Zonificación N° 11.

c) Ordenanza N° 50.157 [3], B.M. 20.211, Publ. 24/01/1996

Artículo 1° – Desaféctase como E4 (Equipamiento Especial) el Boulevard de la Av. Jorge Newbery entre las calles Guzmán y Warnes.

Artículo 2° – Aféctase el Boulevard mencionado en el Art. 1° como zonificación UP (Urbanización Parque).

Artículo 3° – Inclúyase dicha nomenclatura UP (Urbanización Parque) en la plancheta del plano de zonificación N° 11.

Artículo 4° – Denomínase "Paseo de la Chacarita de los Colegiales" a dicho espacio verde.

d) Ver Plancheta 6, Ley N° 3.876, B.O. Nº 3.759, Publ. 29/09/2011

5.5.2.12 Plancheta de Zonificación 12

a) Ordenanza N° 35.856 B.M 16.307, Publ. 01/07/1980

---

[1] Promulgada por Art. 1° del Decreto N° 1.243/1995, B.M. N° 20.158. El Art. 2° de este decreto dispone: "Aclárase que en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, todo espacio destinado a parque, plazas, plazoletas y todo espacio de uso público parquizado, jardinizado o no, perteneciente al dominio público municipal debe ser considerado como Distrito UP, aún cuando dicha asignación no se haya expresamente consignado en las planchetas del Plano de Zonificación de la Ciudad de Buenos Aires."

[2] Promulgada por Art. 1° del Decreto N° 1.552/1995, B.M. N° 20.189. El Art. 2° de este decreto dispone: "Aclárase que en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, todo espacio destinado a parque, plazas, plazoletas y todo espacio de uso público parquizado, jardinizado o no, perteneciente al dominio público municipal debe ser considerado como Distrito UP, aún cuando dicha asignación no se haya expresamente consignado en las planchetas del Plano de Zonificación de la Ciudad de Buenos Aires."

[3] Promulgada por Art. 1° del Decreto N° 36/1996, B.M. N° 20.211. El Art. 2° de este decreto dispone: "Aclárase que en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, todo espacio destinado a parque, plazas, plazoletas y todo espacio de uso público parquizado, jardinizado o no, perteneciente al dominio público municipal debe ser considerado como Distrito UP, aún cuando dicha asignación no se haya expresamente consignado en las planchetas del Plano de Zonificación de la Ciudad de Buenos Aires."

Artículo 1° – Las tierras delimitadas por el Polígono I: A–B–C–D–E–F–G–H–I–J–K–L–LL–M–N–Ñ–O–P–Q–R–S–T–U–A en las manzanas rodeadas por las calles Bulnes, Beruti y Avenidas Coronel Díaz y Santa Fe y por el Polígono II: A–B–C–D–E–F–G–H–I–J–K–L–LL–M–N–Ñ–O–P–Q–R–S–A– en la manzana rodeada por las calles Bulnes, Juncal, Av. Coronel Díaz y calle Beruti, serán desarrolladas conforme a las condiciones y normas urbanísticas que se expresan a continuación.

Artículo 2° – NORMAS URBANÍSTICAS – Estas normas son complementarias de las generales del Código de Planeamiento Urbano que rigen en todo cuanto no se oponga a las presentes.

POLÍGONO I

a) Zonificación: Polígono A–B–C–D–E–F–G–H–I–J–K–L–LL–M–N–Ñ–O–P–Q–R–S–T–U–A. Afecta parte de las manzanas delimitadas por la Av. Santa Fe, Bulnes, Arenales y Av. Coronel Díaz y Arenales, Beruti y Av. Coronel Díaz.

El polígono constituye en sí mismo una zona (Plano N° 1.786–CPU).

b) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización del equipamiento comercial financiero, administrativo e institucional a escala local y residencial.

c) Estructura parcelaria: Se englobarán todas las parcelas existentes conformando una sola, cuya superficie será igual a la del Polígono I.

d) Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y semiperímetro libre.

Superficie máxima permitida

F.O.T. = 5 máximo

Volumen máximo edificable: Las alturas y retiros se regirán por lo establecido para los Distritos de Zonificación C3 y R2a optativamente.

Separación entre edificios: La separación entre edificios de semiperímetro libre, se regirá por lo establecido para edificios de perímetro libre dentro de una misma parcela.

Los edificios enfrentados, calle Arenales por medio, se regirán por las normas para edificios de perímetro libre, situados en una misma parcela, quedando liberados de la exigencia del retiro con respecto al eje de la calle Arenales.

Se anulan las líneas de frente interno en el Polígono I.

e) Usos permitidos y requeridos: Serán de aplicación las normas establecidas para el Distrito C3 y R2a optativamente.

POLÍGONO II

a) Zonificación: Polígono A–B–C–D–E–F–G–H–I–J–K–L–LL–M–N–Ñ–O–P–Q–R–S–A. Afecta parte de la manzana delimitada por la Av. Coronel Díaz, Juncal, Bulnes y Beruti.

El Polígono constituye en si mismo una zona (Plano N° 1.786–CPU).

b) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización residencial de alta densidad, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

c) Estructura parcelaria: Se englobarán todas las parcelas existentes conformando una sola, cuya superficie será igual a la del Polígono II.

d) Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y semiperímetro libre.

Superficie máxima edificable

F.O.T. = 5 máximo

Volumen máximo edificable: Las alturas y retiros se regirán por lo establecido para el Distrito de Zonificación R2a.

Separación entre edificios: La separación entre edificios de semiperímetro libre, se regirá por lo establecido para edificios de perímetro libre dentro de una misma parcela.

Se anulan las líneas de frente interno dentro del Polígono II.

La separación entre edificios de perímetro libre y semiperímetro libre se regirán por lo establecido para edificios de perímetro libre dentro de una misma parcela.

e) Usos permitidos y requeridos: Serán de aplicación las normas establecidas para el Distrito de Zonificación R2a.

Artículo 3° – El conjunto edilicio tendrá una ocupación máxima del suelo (F.O.S.) equivalente al 22% de la superficie total de los polígonos I y II. Dicha ocupación se medirá sobre el plano horizontal que pasa por la cota ± 0.00 del conjunto edilicio localizada en la intersección de las líneas municipales correspondientes a la Av. Coronel Díaz y calle Arenales, no considerándose en el cómputo del F.O.S. las construcciones que en el Polígono I sobresalgan hasta + 1,50m de la cota del predio sobre la Av. Santa Fe, ni las obras destinadas exclusivamente al cruce a nivel sobreelevado de la calle Arenales.

Artículo 4° – Los propietarios de los polígonos I y II podrán transferirse entre si, parte del valor F.O.T. correspondientes a cada sector, siempre que no se altere el F.O.T.: 5 de todo el conjunto (Polígono I + Polígono II) y que a su vez se respeten las normas sobre ocupación del suelo y relación retiro–alturas de edificios.

Artículo 5° – Los propietarios del Polígono II cederán en forma gratuita a la Municipalidad la parcela frentista a la calle Bulnes, de aproximadamente 2.000m^2 individualizada en el plano de desarrollo urbanístico aprobado por el Consejo de Planificación Urbana, que se destinará a localización de un establecimiento educacional o cultural; con el fin de mantener la unidad arquitectónica del conjunto, la Municipalidad se reserva el derecho de aceptar el ofrecimiento de los propietarios de hacerse ellos cargo del anteproyecto del edificio a levantarse en el predio N° 1, en base al programa de necesidades que oportunamente suministre la Municipalidad, en caso que así lo resuelva.

Artículo 6° – La parte propietaria de la tierra del Polígono I cederá en forma gratuita a la Municipalidad la fracción de terreno declarada de utilidad pública, sujeta a expropiación por Ordenanza N° 23.475, afectada a la apertura de la calle Arenales, para lograr su continuidad, en el tramo comprendido entre Av. Coronel Díaz y la calle Bulnes. La apertura de la calle Arenales será realizada por la Municipalidad en forma coordinada con el proyecto de desarrollo urbanístico.

Artículo 7° – Se autoriza a los propietarios del Polígono I la realización de cruces peatonales o uniones con Estructura parquizada por sobre la calle Arenales, que unirían las manzanas frentistas a ésta con carácter netamente peatonal y tratamiento paisajístico. Dichas obras mantendrán un gálibo mínimo de 4,70m sobre la cota de pavimento de la calle Arenales. Con tal fin se constituirá una servidumbre de paso gratuita a perpetuidad por sobre la calle Arenales, en favor del Polígono I, luego de haberse registrado en escritura pública la cesión de tierras expuestas en los Artículos 5° y 6°.

Artículo 8° – Los propietarios deberán presentar un programa de realización progresiva tentativo, por etapas en un plazo máximo de quince (15) años; debiendo dar comienzo a las obras de la primera etapa en un lapso no mayor de un (1) año, a contar de la fecha de publicación de la presente Ordenanza.

Artículo 9° – Los propietarios de los Polígonos I y II una vez que hayan obtenido la aprobación del proyecto total del conjunto, ajustado a las normas de esta ordenanza, por parte de la Municipalidad, podrán peticionar la aprobación de la subdivisión de la tierra. Dicho parcelamiento tendrá como única finalidad permitir la constitución de consorcios conforme con los edificios que se proponga construir en el proyecto de conjunto aprobado, el que no podrá ser alterado, no permitiéndose asimismo materializar las líneas divisorias.

Artículo 10 – Al diseñarse el área del Distrito U14 deberá respetarse la continuidad del recorrido peatonal que enlaza los tres sectores, el Polígono I y Polígono II y el Distrito U14, uniendo así sin interrupción las Avenidas Santa Fe y Las Heras.

b) Ordenanza N° 42.364, B.M. N° 18.179, Publ. 16/12/1987

Artículo 1° – Como alternativa a las normas urbanísticas establecidas por la Ordenanza N° 35.856 para las tierras ubicadas en el sector delimitado por las calles Beruti y Bulnes y Avenidas Santa Fe y

Coronel Díaz comprendidas en el Polígono I, cuyos vértices están indicados con las letras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, LL, M, Ñ, O, P, Q, R, S, T y U en el Plano N° 1984 del Consejo de Planificación Urbana que forma parte de la presente, se establecen las que se estipulan en los artículos siguientes.

La presentación de los planos de obra realizados en base a la presente alternativa hace perder valor a la anterior y viceversa.

Artículo 2° – El registro de los planos que se presenten y el otorgamiento del permiso de obra está condicionado a: 1) el englobamiento de las parcelas que integran el Polígono I que conforma en si mismo una zona, en procura de la unidad espacial del proyecto arquitectónico; 2) Que el proyecto conforme un único complejo edilicio que responda a las normas establecidas por los artículos siguientes; 3) Que el mismo comprenda amplios espacios abiertos parquizados con carácter de plaza pública con accesos directos desde la vía pública; 4) Que el proyecto incluya actividades con acceso desde las calles y desde la citada plaza pública.

Artículo 3° – Normas Urbanísticas

Morfología edilicia

I. F.O.T. máximo 4

II. F.O.S. máximo 40 % del Polígono I adicionalmente al F.O.S. ocupado por el edificio terminado.

III. Altura máxima permitida: h = 25m medidos desde el punto más alto del Polígono I en el plano de la Línea Municipal de la Av. Coronel Díaz. Por sobre dicho nivel podrán ubicarse instalaciones complementarias y/o los locales que éstas requieran sin perturbar la armonía arquitectónica del conjunto.

IV. Espacio Urbano: se considerará a partir de los 3m debajo del punto más alto del Polígono I en el plano de la Línea Municipal de la Av. Coronel Díaz.

V. El área de carga y descarga deberá ser cubierta y su superficie consultada con el Consejo de Planificación Urbana y sometida a su aprobación.

Usos

I. Usos permitidos: centro de compras y los permitidos en los Distritos R2 y C3.

II. Usos requeridos: para el centro de compras y sus usos complementarios se dispondrá de una superficie cubierta de 26.000m^2 para playa de estacionamiento, con entrada y salida de vehículos sobre las calles Arenales o Beruti, distantes más de 15m de las esquinas.

III. Recreación: se destinarán a ella las siguientes superficies: entretenimientos; 400m^2, juegos infantiles, 1.000m^2, cine–teatro, 1500m^2, locales para exposiciones, 400m^2. Se admitirán reducciones que no superen el 5%.

c) Apertura de la calle Arenales: A nivel de la calzada se librará al uso público el espacio que permitirá la continuación de la calle Arenales entre la Av. Coronel Díaz y la calle Bulnes. El organismo municipal competente en la materia fijará la altura a mantener libre para el paso de vehículos por debajo de las construcciones proyectadas en base a las presentes normas.

La presentación de los planos del proyecto elaborado de acuerdo con las normas establecidas en la presente será suficiente prueba de que la propietaria del predio asume el compromiso de realizar a su costo la apertura y pavimentación de la calle Arenales y su libramiento al uso público al concluirse las obras en ese sentido.

d) Documentación: Forma parte integrante de las presentes normas el Plano N° 1.984–CPU–87, donde se grafica el área afectada por ellas, que se individualiza catastralmente como: Polígono I – Manzana 14A – Manzana 14B – Predio 1d – Sección 15 – Circunscripción 19.

c) Ordenanza N° 42.444, B.M. N° 18.209, Publ. 02/02/1988

Artículo 1° – Desaféctase del Distrito R2b las parcelas 19, 20,21, 22, 23, 29a, 32b, 32c, de la Manzana 74, Sección 13, Circunscripción 9.

Artículo 2° – Serán de aplicación en las parcelas mencionadas en el Art. 1° las normas de carácter urbanístico que se detallan a continuación:

1 Usos Permitidos: Centro Educacional Preescolar, Primaria y Secundaria, instalaciones deportivas de equipamiento y culto, complementarias del centro educacional.

1.1 Usos Requeridos: estacionamiento según las exigencias del Capítulo 5.3 del Código de Planeamiento Urbano.

1.2 Estructura Parcelaria: Se englobarán las parcelas 19, 20, 21, 22, 23, 29a, 32b y 32c, de la Manzana 74, Sección 13, Circunscripción 9, formando una sola Unidad.

1.3 Ocupación del Suelo: Se respetarán las áreas edificables según lo graficado en los planos nivel +8.50, +5,20, +1,40, –2,20 y –8,20 obrantes a fs. 32, 33, 34, 35, 36 del Expediente N° 49.287–1984.

Por debajo de la cota de la parcela se permite ocupar con construcciones, según lo graficado en fs. 35 y 36 del Expediente N° 49.287–84, con monto mínimo de un metro de tierra hasta alcanzar la cota del predio (±) 0,00, que permita su parquización.

1.4 Superficie máxima edificable: F.O.T. máx.: 2.

1.5 Altura máxima permitida: La altura máxima permitida es según lo graficado en plano de corte de fs. 37 del Expediente N° 49.287–84.

d) Ver Plancheta 6, Ley N° 3.876, B.O. Nº 3.759, Publ. 29/09/2011

5.5.2.13 Plancheta de Zonificación 13

a) Ordenanza N° 34.393, B.M. N° 15.843, Publ. 25/08/1978

Artículo 1° – El conjunto integrado por las parcelas I, II, III y IV según lo graficado en el plano adjunto N° 1.668 del Consejo de Planificación Urbana, perteneciente a la Manzana 33, Sección 3, Circunscripción 20, rodeada por las calles Suipacha, Arroyo, Esmeralda y la Av. del Libertador queda sujeto a las siguientes normas especiales además de las contenidas en el Código de Planeamiento Urbano con carácter general para la zona R2a, en que dicha manzana está incluida, siempre que no se opongan a las presentes:

a) Parcelamiento: no se admitirá la subdivisión de las parcelas existentes.

b) De los Usos:

Usos permitidos: se admite

1. Vivienda,
2. Estudio y consultorios profesionales.

Usos requeridos:

1. Guarda o estacionamiento vehicular.

Requerimiento mínimo:

1a. Unidades de hasta 60m^2, un módulo cada 3 unidades;

1b. Unidades de mas de 60 a 90m^2, un módulo cada 2 unidades;

1c. Unidades mayores de 90m^2, un módulo cada unidad.

c) Morfología Edilicia

En las parcelas I, II y IV se admiten únicamente edificios de perímetro libre.

En la parcela III se admite la edificación entre medianeras.

Retiros de edificación: En las parcelas I, II y IV los retiros de la edificación respecto de la Línea Municipal y de las divisorias se regirá por lo graficado en el Plano N° 1.668–CPU que se adjunta.

Área edificable: El área edificable en cada parcela se determinará en base a lo graficado en el Plano N° 1.668–CPU.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.):

Las parcelas I, II y IV tendrán F.O.T. = 3,5

La parcela III, tendrá F.O.T. = 1

No se computarán en el cálculo del F.O.T.: las superficies de balcones, las instalaciones complementarias del edificio y el área de estacionamiento que se ubiquen por debajo de la cota del predio.

En caso de que la parcela sea el resultado de un englobamiento parcelario el F.O.T. podrá ser incrementado en un 20%.

Preservación de la Barranca Natural: En todas las parcelas en que se construyan nuevos edificios o se remodelen o amplíen los existentes la barranca natural deberá ser recuperada paisajísticamente, reproduciendo su talud original, o bien disponiéndolo en terrazas parquizadas, debiendo quedar su topografía permanentemente visible desde la vía pública.

Planta Baja Libre: La edificación de perímetro libre deberá mantener la planta baja libre, pudiéndose únicamente alojar en ella los locales destinados a las circulaciones horizontales y verticales. La altura de dicha planta baja tendrá como mínimo 5m de luz libre.

Altura de la Edificación: La altura de la edificación surgirá de la superficie que se ocupe dentro del área edificable y del F.O.T. permitido, siendo indispensable para su aprobación contar con el comprobante de referencia de medida de altitudes, expendido por autoridad aeronáutica competente.

Aporticamiento: El Consejo de Planificación Urbana fijará normas especiales para las recovas sobre la Av. del Libertador.

(Con la supresión dispuesta por el Art. 1° de la Ordenanza N° 34.645, B.M. N° 15.926)

b) Ordenanza N° 34.896, B.M. N° 16.017, Publ. 04/05/1979

Artículo 1° – El Conjunto espacial integrado por las parcelas I y II, según lo graficado en el Plano N° 1.737 del Consejo de Planificación Urbana perteneciente a la manzana delimitada por las calles Suipacha, Arroyo, Carlos Pellegrini y Av. Del Libertador queda sujeto a las siguientes normas especiales, además de las contenidas en el Código de Planeamiento Urbano con carácter general para la zona R2a, en que dicha manzana está incluida y siempre que no se opongan a las presentes:

a) Parcelamiento: No se admitirá la subdivisión de las parcelas existentes.

b) De los usos:

Usos permitidos: Se admite

1. Vivienda,
2. Estudio y consultorios profesionales

Usos requeridos:

1. Guarda o estacionamiento vehicular

Requerimiento mínimo:

unidades hasta 60m^2	un módulo cada 3 unidades
unidades de 60m^2 hasta 90m^2	un módulo cada 2 unidades
unidades mayores de 90m^2	un módulo cada unidad

c) Morfología edilicia: Se admiten edificios de semiperímetro libre y de perímetro libre.

a. Retiros de la edificación: Los retiros mínimos exigidos, de la edificación con relación a las divisorias del predio, se grafican en Plano adjunto N° 1.737;

Dichos retiros conforman un área edificable u ocupación del suelo máxima, para ambos predios;

b. Altura máxima edificable: La altura máxima a alcanzar en ambos predios I y II es de 75m a partir de la cota más alta tomada sobre la Línea Municipal de la Av. Del Libertador;

c. Edificación por sobre la altura máxima: Por sobre la altura máxima permitida de 75m se admitirá la ubicación de las instalaciones complementarias del edificio, tanques de reserva, conductos, salida a terraza, instalación de aire acondicionado, antenas, etc. Estas obras conformarán un único diseño con el total del edificio;

d. Altura de la edificación: La altura a adoptar deberá contar con la aprobación de la autoridad aeronáutica competente;

e. Aporticamiento: El Consejo de Planificación Urbana fijará normas especiales para la recova sobre la Av. del Libertador. (Con la supresión dispuesta por el Art. 1° de la Ordenanza N° 35.280, B.M. N° 16.137).

c) Ordenanza N° 36.514, B.M. N° 16.490, Publ. 23/03/1981

Artículo 1° – Será aplicable lo dispuesto por los artículos 1° y 2° de la Ordenanza N° 36.068, B.M. N° 16.370, para la preservación de los marcos de las plazas Libertador General San Martín y de Mayo, a las parcelas frentistas a las siguientes arterias:

. Av. Santa Fe, entre Suipacha y Maipú.
. Esmeralda, entre Av. Santa Fe y Juncal.
. Arenales, entre Suipacha y Maipú.
. Maipú, entre Arenales y Juncal.
. San Martín, entre Marcelo T. de Alvear y Av. del Libertador.
. Marcelo T. de Alvear, entre Maipú y San Martín.
. Av. Pte. Roque Sáenz Peña, entre Florida y San Martín.
. Rivadavia, entre Florida y Reconquista.
. Hipólito Yrigoyen, entre Perú y Defensa.
. Av. Pte. Julio A. Roca, entre Perú y Bolívar.
. Av. de Mayo, entre Perú y Bolívar.

Serán también aplicables las citadas disposiciones para los nuevos locales de comercio que se construyan en los Distritos C3 y E3 del Código de Planeamiento Urbano.

d) Ordenanza N° 38.875, B.M. N° 17.018, Publ. 28/04/1983

Artículo 4° – Apruébanse los Planos N° 1.898a, b, c, d, e, f, a', b', c', d' y e' del Consejo de Planificación Urbana donde se grafican las alturas permitidas y el área edificable permitida en las parcelas frentistas a las calles Cerrito, Carlos Pellegrini, Lima y Bernardo de Irigoyen entre las Avenidas del Libertador y Belgrano.

La superficie máxima edificable se determinará en base a la altura permitida en cada tramo y el área edificable.

Donde se admita el basamento éste se regirá por las normas del Distrito en cuanto a la volumetría permitida.

No será de aplicación el control morfológico F.O.T.

La Altura Fija graficada en los planos está referida a un plano de comparación cuya cota será suministrada por la Dirección de Catastro.

Norma complementaria: en las parcelas frentistas a las calles Lima y Bernardo de Irigoyen entre las Avenidas Belgrano y Juan de Garay se admitirá una Altura Fija de 38m sobre línea oficial conservándose el área edificable y los usos del distrito. No será de aplicación el control morfológico F.O.T.

e) Ordenanza N° 39.496, B.M. N° 17.128, Publ. 04/10/1983

Artículo 1° – Fíjase para el sector delimitado por Avenidas Presidente Quintana y Callao y las calles Guido y Presidente Roberto Ortiz del Barrio de la Recoleta, los recaudos que se detallan a continuación:

B) Av. Presidente Quintana e/calle Presidente Roberto Ortiz y Av. Callao.

1. No se permite el uso de la vereda como expansión de los locales para colocación de ningún tipo de equipamiento.

Artículo 2° – Las disposiciones de esta Ordenanza tendrán vigencia a partir de la fecha de su publicación.

f) Ordenanza N° 42.163, B.M. N° 18.123, Publ. 25/09/1987

Artículo 1° – Desaféctanse de la condición de distrito UF y Distrito E4 la porción de suelo comprendida por la Av. Del Libertador en su acera NE, la continuación virtual de la calle Cerrito, la Av. Callao y una línea paralela a la L.M. sobre la Av. del Libertador distante 120 metros de la misma.

Artículo 2° – Determínase que, en el momento en que la Empresa Ferrocarriles Argentinos cancele el régimen de concesión que hubiera convenido con terceros y disponga la demolición de las construcciones de cualquier naturaleza que se hubieran ejecutado sobre esa porción de suelo, en todo o en parte, volverá a tener vigencia, para los espacios en esa condición, la nomenclatura de Distrito UF que hoy caracteriza a esa fracción de tierra.

Artículo 3° – De las condiciones de acceso y circulación vehicular. Deberá establecerse en la fracción de suelo considerado, una calle de acceso en el sector posterior, de la L.M. sobre Av. del Libertador, con una sección transversal de 17m (tres carriles vehiculares y dos veredas) que, con inicio en la intersección de la continuación virtual de la calle Carlos Pellegrini con la Av. del Libertador en todo el desarrollo sobre ese frente, y respetando un ancho mínimo de 2 metros de la vereda existente, se establecerá una calle de servicio con una sección transversal de 7,50m (2 carriles); sobre esta calle podrán sobresalir cuerpos salientes dejando una altura libre de 4,50m y hasta 3m de L.M. Véase al respecto el croquis A–1, que forma a todos los efectos, parte de la presente Ordenanza.

La Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, considerará propuestas alternativas que los interesados en el contrato de concesión de uso del suelo pueden proponer, sobre la base de satisfacer las mismas capacidades circulatorias y criterios de articulación con el resto de la red circulatoria urbana que esta prescripción contiene.

Artículo 4° – Actividades permitidas: Podrán establecerse en la fracción de suelo considerada, con las restricciones de ubicación; que en cada caso se indican, las siguientes actividades:

. Oficinas de administración del sector público.

. Oficinas de administración del sector privado.

. Comercialización minorista y servicios para atender demandas de carácter personal y grupal, vinculadas con la alimentación, aseo, vestimenta, educación, cultura, salud, esparcimiento, equipamiento, turismo, transacciones económico–financieras, transporte de personas por automotor (excluidas las terminales de corta, media y larga distancia), en unidades autónomas o integrando asociaciones de cualquier tipo y escala.

. Actividades culturales y recreativas de todo tipo, de carácter tanto individual como colectivo, según modalidades activas o pasivas.

. Hotelería de todo carácter.

. Estacionamiento de automóviles cubierto y descubierto, solamente de carácter complementario de cada una de las actividades básicas, deberá localizarse en términos de vecindad física inmediata con éstas.

Han de satisfacerse respecto de cada una de las actividades básicas, a localizar las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano en cuanto a carga y descarga, y guarda y estacionamiento de vehículos.

Podrá concretarse estacionamiento cubierto en cualquier sector de las unidades edilicias a construir con exclusión de la planta baja de la edificación sobre Av. del Libertador hasta una profundidad de 40m medidos desde la L.M. No podrá concretarse estacionamiento descubierto en el sector de frente a la Av. del Libertador hasta una profundidad de 40m medidos desde la L.M. ni sobre ningún sector de techos del conjunto edilicio.

Helipuerto.

Nota general: De las actividades ubicadas en locales frentistas a Av. del Libertador, por lo menos un 50%, medido como proyección del desarrollo de las mismas sobre ese frente deberán tener contacto visual (transparencias, vidrieras, exposición usos), no permitiéndose en esa proporción paramentos opacos. Una parte de las mismas tendrá acceso desde la acera mencionada.

Artículo 5° – Condiciones de concreción de actividades. En el ámbito de la fracción de tierra considerada deberán implantarse como mínimo cuatro actividades permitidas, cada una de las cuales deberá significar, sin considerar la superficie destinada a carga y descarga y estacionamiento complementario, una participación mínima de 5% respecto del metraje total cubierto y/o descubierto construido.

Artículo 6° – F.O.S. y F.O.T. No habrá limitación dentro de los límites fijados.

Artículo 7° – Morfología edilicia.

7.1 Tipologías edilicias: Se podrán construir en esta fracción de suelo las siguientes tipologías edilicias:

a) Basamentos.

b) Edificio de perímetro libre.

7.2 Volúmenes edificables.

a) Basamento.

Altura máxima permitida: 13m.

Por sobre esta altura y retirados como mínimo 14m con respecto a la L.M. de la Av. del Libertador podrán sobresalir volúmenes hasta un plano límite de 18m.

La proyección de dichos volúmenes sobre el plano correspondiente a la L.M. de la Av. del Libertador podrá ser mayor del 30% de la proyección que sobre el mismo plano tenga el basamento construido.

El nivel de la cubierta del basamento deberá ser tratado arquitectónicamente y/o parquizado y/o albergar actividades al aire libre.

b) Edificios de perímetro libre destinado a hotel.

Podrán edificarse hasta un plano límite ubicado a cien metros sobre la cota de la parcela. Se edificará sobre el ángulo comprendido por Av. Callao y Av. del Libertador. La proyección horizontal del edificio de perímetro libre no podrá superar una superficie máxima de 1800m^2.

La relación entre las dos dimensiones máximas de la proyección horizontal, tomadas perpendicularmente, no podrán superar la razón a: 1,5 siendo b la proyección sobre el plano correspondiente a la L.M. sobre la Av. del Libertador. Son vigentes para esta fracción las normas establecidas en el Código de Planeamiento Urbano para los distritos E1 y E2 relativas a separación entre volúmenes de perímetro libre.

7.3 Línea de edificación.

a) La línea de retiro mínimo de edificación de basamento será de 3m desde la Línea Municipal sobre la Av. del Libertador. En el nivel de planta baja deberá satisfacerse un retiro mínimo de 12,50m respecto de la Línea Municipal, con una altura de 4,50m que podrá o no configurar recova sobre la vereda.

b) Edificios de perímetro libre: La línea de Retiro Mínimo de Edificación del edificio de perímetro libre será de 14 metros. desde la Línea Municipal sobre la Av. del Libertador.

g) Ordenanza N° 42.469, B.M. N° 18.190, Publ. 06/01/1988

Artículo 1° – Desaféctase del uso como playa de estacionamiento a los espacios linderos al teatro Colón, delimitado por las calles Viamonte, Arturo Toscanini, Cerrito y Libertad.

Artículo 2° – Aféctase a la construcción de una plaza al espacio a que se hace referencia en el Art. 1°.

h) Ordenanza N° 43.457(1), B.M. N° 18.470, Publ. 13/02/1989

Artículo 1° – Desaféctanse del Distrito RU del Código de Planeamiento Urbano y aféctanse a Distrito R2a del mismo Código, Parágrafo 5.4.1.3 las Manzanas 15 y 16 de la Sección 3 de la Circunscripción 20.

Artículo 2° – El proyecto de toda obra nueva, refacción o modificación de las construcciones existentes en las parcelas integrantes de las manzanas mencionadas en el artículo primero requerirá la aprobación del Consejo de Planificación Urbana con carácter previo al registro de los planos por ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.

i) Ordenanza N° 43.882, B.M. N° 18.694, Publ. 05/01/1990

Artículo 1° – Queda prohibida, a partir de la sanción de la presente, la habilitación y el posterior funcionamiento de locales de baile y variedades (Código de Habilitaciones y Verificaciones AD 762), en los edificios emplazados en las áreas frentistas de las plazas de Mayo y Libertador General San Martín.

Artículo 2° – Dentro del ámbito de las plazas mencionadas en el artículo anterior, en los coronamientos de los edificios de su entorno, en aquellos edificios que por su altura u otras características puedan verse desde ellos, en la totalidad, laterales o contrafrentes de los edificios pertenecientes al entorno inmediato (perimetral) y al entorno total, queda prohibido todo tipo de publicidad, incluyendo carteles luminosos, pintados, pegados o similares.

Artículo 3° – Queda prohibido el emplazamiento de cualquier elemento o instalación para su explotación comercial en los lugares de uso público de las plazas mencionadas y sus entornos.

j) Ver Plancheta 7, Ordenanza N° 47.190, Artículos 1° a 3°

5.5.2.14 Plancheta de Zonificación 14

a) Ley Nº 754, B.O. Nº 1.427, Publ. 24/04/2002

Artículo 3º – Aféctanse las parcelas 7 y 8, pertenecientes al polígono descripto en el Art. 1º, a Distrito de Zonificación E4, equipamiento especial, otorgándoseles el uso escuela infantil oficial y escuela primaria oficial. *(Las parcelas mencionadas pertenecen a la Manzana 98D, Sección 93, Circunscripción 15, delimitada por las calles José Pedro Varela, Irigoyen, Bruselas y Simbrón).*

5.5.2.15 Plancheta de Zonificación 15

a) Ordenanza N° 50.117, B.M. N° 20.209, Publ. 22/01/1996

Artículo 1° – Desaféctase del Distrito de Zonificación E3 del Código de Planeamiento Urbano al predio delimitado por las calles Bermúdez, Desaguadero, Pedro Lozano y Nogoyá.

Artículo 2° – Aféctase el predio mencionado en el Art. 1° al Distrito de Zonificación UF (Urbanización Futura) del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° – El Departamento Ejecutivo realizará un estudio de factibilidad tendiente a determinar los distintos usos de utilidad pública del predio en cuestión debiendo elevar a este Honorable Concejo Deliberante dicho estudio para su evaluación.

5.5.2.16 Plancheta de Zonificación 16

a) Ordenanza N° 34.066 [1], B.M. N° 15.725, Publ. 06/03/1978

Artículo 1° – Incorpórase a Distrito R2b la totalidad de la Manzana 2, Sección 45, Circunscripción 7, delimitada por las calles General Martín de Gainza, Yerbal, Cucha Cucha y la nueva Línea Municipal,

[1] Ver Ordenanza 44.095, B.M. N° 18.717.

resultante de la aplicación de la Ordenanza N° 24.802, B.M. 13.724, respecto de la zona de vías del FFCC Domingo Faustino Sarmiento.

Artículo 2° – Fíjanse como Línea de Frente Interno y Línea Interna de Basamento de la manzana citada en el artículo anterior, las graficadas en la plancheta catastral adjunta, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 3° – La Línea de Frente Interno, por ser el centro libre de manzana abierto a la futura vía pública deberá ser considerada como Línea de Frente.

b) Ordenanza N° 42.403, B.M. N° 18.213, Publ. 08/02/1988

Artículo 1° – Destínase a plaza pública los terrenos cedidos a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires en la intersección de las calles Colpayo y Canalejas.

c) Ordenanza N° 51.596, B.O. N° 279, Publ. 12/09/1997

Artículo 1° – Desaféctase del Distrito de zonificación R2aII el polígono delimitado por: eje de la calle Francisco Bilbao, desde su intersección con eje de la calle Rivera Indarte hasta eje de la calle Esteban Bonorino, por éste hasta su intersección con línea de fondo de parcelas frentistas a la Av. Directorio (vereda Sur) por ésta hasta su intersección con eje de la calle Pedernera, por éste hasta su intersección con línea fondo de parcelas frentistas a la calle Primera Junta (vereda Sur), por ésta su intersección con eje de la calle Rivera Indarte, por éste hasta su cierre con eje de la calle Francisco Bilbao.

Artículo 2° – Aféctase el polígono descripto en el Art. 1° a Distrito R2b1.

Artículo 3° – Modifícanse las Planchetas Nros. 16 y 22 del Atlas de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, según lo establecido por los artículos precedentes.

5.5.2.17 Plancheta de Zonificación 17

a) Ordenanza N° 36.013, B.M. N° 16.359, Publ. 12/09/1980

Artículo 1° – Desaféctase de los Distritos C3 y R2b del Código de Planeamiento Urbano y aféctase a Distrito UP, en los términos del Art. 5.4.10 de dicho Código AD 610.19, para formación de una plaza pública ampliatoria del Parque Lezica con el que integrará una unidad de composición paisajística, la Parcela 1, de la Manzana 102, Sección 45, Circunscripción 7, delimitada por la Av. Rivadavia, la calle Campichuelo, las vías del FFCC Domingo Faustino Sarmiento y el deslinde con la Parcela 2 de la misma manzana.

b) Ordenanza N° 37.511, B.M. N° 16.735, Publ. 12/03/1982

Artículo 1° – Apruébanse los planos obrantes a fojas 2, 3, 4, 5 y 6, en los que se grafican las áreas donde se localizarán las actividades que se desarrollarán, luego que se materialice la erradicación del uso "comercio mayorista" hoy existente dentro del edificio del Mercado de la Ciudad de Buenos Aires, delimitado por las calles Moreno, Matheu, Adolfo Alsina y Pichincha.

No se podrá alterar la volumetría exterior del edificio existente, admitiéndose únicamente encarar obras de mantenimiento y conservación.

Los usos admitidos y su localización dentro del edificio serán los graficados en los planos de fojas 2, 3, 4, 5 y 6 y se individualizarán en ellos según las letras.

A) Subsistencia del uso actual – comercio minorista (Mercado).

B) Comercio minorista – sistema galería comercial.

C) Subsistencia del uso actual – comercio minorista (Mercado).

D) Nueva playa de estacionamiento –carga y descarga–.

E) Anillo exterior P.B. y 1er. piso usos permitidos: los que admite el Distrito de Zonificación General E3.

F) Depósitos y cámaras refrigeradoras existentes complementarias del uso principal existente.

Artículo 2° – Se aprueban los planos de fojas 18 y 19 para el desarrollo urbanístico de la manzana delimitada por las calles Moreno, Matheu, Adolfo Alsina y Pichincha donde las construcciones que allí se levanten y las existentes a preservar cumplirán con las siguientes normas:

1. Estructura parcelaria: Únicamente se admitirá la subdivisión de la manzana para acogerse a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512, no admitiéndose la materialización de los divisorios que de ello surja, ni alterar el diseño general del conjunto.

2. Morfología edilicia:

a) Será obligatoria la preservación del anillo exterior edificado para el Mercado de la Ciudad de Buenos Aires. En caso contrario será de aplicación lo dispuesto por el Código de Planeamiento Urbano para el distrito al cual pertenece la manzana, no teniendo derecho a exigir la aplicación de la presente norma.

b) Edificios de perímetro libre: Se podrán construir edificios de perímetro libre tal como se grafica en los planos obrantes a fojas 18 y 19 individualizados con las letras "A" y "B" respetando las siguientes condiciones:

. Superficie edificable

F.O.T. = 3,5

0,7 incremento según Art. 3.2.5

0,2 incremento según Art. 2.2.2

F.O.T. = 4,4 máximo

F.O.T. = 4,4 x 12.410m^2 (predio) = 54.976m^2

. Ocupación del suelo de la parcela: Se admitirá la ocupación del suelo de la parcela que surge de lo graficado en el plano de fojas 18 (Anexo I).

. Altura máxima permitida: Se admitirá una altura de edificación máxima de 60,00m a partir de la cota del predio según plano de fojas 19 (Anexo II).

. Espacio urbano: Será considerado a partir de la cota de la parcela.

. Edificación por sobre la altura máxima: Se admitirá la localización de los locales destinados a las instalaciones complementarias del edificio, a partir de la H máxima.

. Usos permitidos: A partir de los 10m de altura, desde la cota de parcela, se admitirá exclusivamente el uso residencial.

Por debajo de la cota de los 10m y en la proporción que se grafica en el plano de fojas 18 se admitirá comercio minorista afín con el uso residencial, tal como los admitidos en el distrito Residencial R2.

. Usos requeridos: Serán de aplicación las exigencias dispuestas por el Art. 5.3 del Código de Planeamiento Urbano.

c) Anillo perimetral: El volumen edificado existente a preservar podrá ser remodelado interiormente sin alterar el carácter de su arquitectura.

En la Planta Baja se admitirá remodelar los accesos al área interna del conjunto total, siempre que con ello no se altere la tipología de lo existente.

Usos permitidos:

Se admitirán los usos dispuestos para el Distrito C3 con excepción de:

. Administración Pública
. Comercio mayorista
. Productos no perecederos con depósito
. Comercio minorista
. Embarcaciones y aviones. Máquinas y herramientas y motores industriales y agrícolas.
. Mercado y ferias internadas. Sustancias químicas.
. Cultura, Culto y Esparcimiento

. Circo
. Club deportivo
. Templo
. Industria
. Depósitos
. Sanidad
. Casas de reposo
. Clínica
. Dispensario
. Hospital
. Servicio, Centro, Clínica, Veterinaria
. Servicios
. Estación de servicio
. Hotel
. Oficina comercial
. Playa estacionamiento
. Prestación con proceso artesanal

Usos requeridos:

Según lo dispuesto por el Art. 5.3 del Código de Planeamiento Urbano.

d) Edificio Central "C": Se admite un edificio central de las características del graficado en el plano de fojas 18 y 19 individualizado con la letra "C", cuya ocupación del suelo y altura máxima deberán respetar los lineamientos allí graficados.

Usos permitidos:

Se admitirán los mismos usos que se indican para el anillo edificado exterior.

Usos requeridos: Serán de aplicación las normas dispuestas por el Art. 5.3 del Código de Planeamiento Urbano.

Espacio Urbano: Se considerará a partir de la cota de la parcela.

Artículo 3° – Será obligación para acogerse a lo dispuesto por la presente ordenanza la presentación del proyecto definitivo arquitectónico de todo el conjunto con las divisiones parcelarias, si las hubiera (según el Art. 2°, punto 1 "Estructura Parcelaria"), ante el Consejo para obtener la aprobación correspondiente, previa a la presentación ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro donde se tramitará la visación de los planos.

d) Zona Ex–San Lorenzo

d1) Ordenanza N° 36.019, B.M. N° 16.360, Publ. 15/09/1980

Artículo 1° – Desaféctase del Distrito E3 del Código de Planeamiento Urbano el área delimitada por Av. La Plata y las calles Inclán, Mármol y Las Casas, que quedará sujeta a las siguientes normas urbanísticas:

1. Disposición general

Las tierras delimitadas por el polígono A–H–I–Ñ–O–P–Q–R–A de la fracción delimitada por la Av. La Plata y las calles Las Casas, Mármol e Inclán, serán desarrolladas conforme a estas normas urbanísticas particulares, sin perjuicio de las generales del Código de Planeamiento Urbano, que rigen siempre que no se opongan a las presentes.

Normas particulares

2.1 Delimitación: El Polígono A–H–I–Ñ–O–P–Q–R–A conforma en el mismo una unidad de desarrollo urbanístico–edificatorio (Plano N° 1.799).

El suelo del distrito se halla dividido en dos zonas:

Zona 1: residencial de densidad media.

Zona 2: Residencial con equipamiento comercial y de servicios.

2.2 **Zona 1**

2.2.1 Delimitación: Se halla delimitada por los polígonos A–B–C–D–S–T–U–R–A, F–G–H–I–J–K–L–V–R–F, LL–M–Ñ–O–W–Y–Z–LL y P–Q–A'–B'–C'–D'–E'–F'–G'–H'–I'–J'–K–Q y según se grafica en Plano N° 1.799.

2.2.2 Carácter Urbanístico: Zona destinada a localización residencial, de densidad media, con comercio y servicios afines con las viviendas.

2.2.3 Estructura parcelaria: Se estimula el englobamiento de las parcelas existentes, premiándose a la nueva parcela mayor resultante con un aumento del F.O.T. básico en la siguiente proporción:

F.O.T. básico: 2 Superficie de parcela resultante	Premio agregado al F.O.T. básico	F.O.T. máximo resultante
mínimo 900m^2	0,5	2,5
de 900m^2 hasta 1.500m^2	0,5	3,0
1.500m^2 hasta 3.000m^2	0,5	3,5

Cualquiera sea el F.O.T. máximo resultante la edificación deberá respetar los parámetros de morfología edilicia que a continuación se determinan.

2.2.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y perímetros libre.

I) Edificación entre medianeras:

Superficie máxima edificable F.O.T. = 2

No son de aplicación los premios por englobamientos de parcelas establecidos en el Art. 2.2.3.

Volumen máximo edificable: Quedará determinado por los siguientes parámetros:

R = 1,5 de donde:

h = 1,5 x d

(d: distancia al eje de calle)

La Línea de Frente Interno se situará a una distancia máxima de 25m de la L.M. y en edificios destinados a garage 30m.

Si la profundidad de la parcela fuera menor de 25m, se podrá ocupar en su totalidad, pero si fuera necesario ventilar e iluminar locales situados en contrafrente se deberá mantener, en todo el ancho del predio, un retiro mínimo de 4m entre la edificación y el eje divisorio de fondo de parcela.

Si la línea divisoria de fondo sobrepasare la L.F.I. en menos de 3m, igualmente la edificación deberá quedar retirada como mínimo 4m de la línea divisoria de fondo de parcela si a dicho espacio urbano abren vanos de iluminación y ventilación.

II) Edificación de perímetro libre

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable estará en relación directa con los F.O.T. premiados por englobamiento de parcelas, según el Art. 2.2.3.

Volumen máximo edificable: Se determinará por medio de los siguientes parámetros:

R = 3 de donde:

h = 3 x d

siendo d: distancia al eje de calle

r = 5 de donde:

h = 5 x d'

siendo d': distancia a divisorios

Separación entre edificios en una misma parcela:

h" = 2,5 x d"

siendo d": distancia entre edificios.

Ocupación por debajo de la cota de parcela.

Se permite la ocupación total de la superficie de la parcela por debajo de la cota de la misma, para ser destinada a estacionamiento e instalaciones complementarias del o de los edificios que se desarrollen en el predio.

Planta baja libre: Se estimula la edificación con planta baja libre incrementando la superficie permitida en una superficie igual a la de la planta baja, aún cuando se sobrepasan los parámetros de control de alturas.

2.2.5 Usos:

Usos permitidos:

Serán de aplicación los usos determinados por el Cuadro de Usos según Distritos 5.2.1 para el Distrito de Zonificación General R2.

Usos requeridos:

Serán de aplicación las normas expresas en el Art. 5.3 del Código de Planeamiento Urbano.

2.2.6 Casos particulares: La edificación existente y en construcción, en la parcela individualizada con el N° 1 en el plano Anexo I, se considera como "uso no conforme", siéndole de aplicación lo dispuesto en el Cap. 5.5 del Código de Planeamiento Urbano.

2.3 **Zona 2**

2.3.1 Delimitación: Se halla delimitada por el polígono U–T–S–V–Z–Y–W–A'–B'–C'–D'–E'–F'–G'–H'–I'–J'–K'–U, según lo graficado en plano Anexo I.

2.3.2 Carácter urbanístico: Zona destinada a localización residencial con equipamiento comercial y de servicios vinculados al conjunto de viviendas.

2.3.3 Estructura parcelaria: Queda prohibida la subdivisión de la parcela que conforma la Zona 2.

2.3.4 Morfología edilicia: Se admiten únicamente edificios de perímetro libre.

Superficie máxima edificable

F.O.T. básico del Distrito R2b = 3

Premio según Art. 2.2.2, CPU = 0,5

Premio según Art. 3.2.5, CPU = 0,6

F.O.T. total máximo = 4,1

Para el cálculo del F.O.T. podrá considerarse la superficie total de la Zona 2.

Volumen máximo edificable: Queda determinado mediante los siguientes parámetros:

R = 3 de donde:

h = 3 x d

siendo d: distancia al eje de la calle.

r = 3 de donde:

h' = 5 x d'

siendo: d' separación del edificio a los divisorios

r': 1,5 donde:

h": 1,5 x d"

siendo d": separación entre edificios dentro de la parcela. d" 12m.

No existe Línea de Frente Interno.

Ocupación bajo cota de parcela: Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela para estacionamiento e instalaciones complementarias de la edificación. Esta superficie no se computará para la superficie máxima edificable.

La cota de parcela podrá ser considerada hasta 1m (un metro) por encima del punto más alto del perímetro de la misma sobre la Línea Municipal.

Ocupación del suelo de la parcela:

a) Superficies ocupables: Se podrá ocupar con edificación, pérgolas, marquesinas o similares coberturas como máximo el 50% de la superficie total de la parcela.

Para edificios de perímetro libre destinados a vivienda, la ocupación considerando su proyección, será como máximo el 40% de la superficie de la parcela.

b) Superficies al aire libre: Como mínimo el 60% de la superficie de la parcela debe quedar libre de edificación destinándoselo a espacios circulatorios (peatonales y de acceso a cocheras) y a superficies parquizadas juegos infantiles, patios, jardines y cualquier otro elemento recreativo al aire libre).

Las superficies parquizadas deberán ocupar no menos del 50% de la superficie libre antes definida y deberán disponer de no menos de 0,50m de tierra humífera, como cobertura, para asegurar sustento adecuado a la vegetación herbácea y arbustiva.

c) En caso de disponerse cerramientos con cercos, éstos deberán diseñarse, construirse y mantenerse de modo que no impidan la visual por encima de 1m (un metro) sobre el nivel de acera pública en cualquier punto de ésta.

2.3.5 Usos permitidos:

Serán de aplicación las normas sobre usos estipulados para el Distrito de Zonificación General C3, según enumera el Cuadro 5.2.1 del Código de Planeamiento Urbano, quedando prohibidos los siguientes usos:

Automotores y accesorios, embarcaciones y aviones, maquinarias, herramientas y motores industriales y agrícolas, materiales de construcción Clases II y III –Vivero – Supermercado total – Estación de radio y televisión – Estación de servicio – Fúnebres y velatorios – Hoteles– Laboratorios médico e industrial y Prestaciones artesanales.

Locales para oficinas en general sólo se admiten en planta baja y entrepiso.

Usos requeridos:

Son de aplicación las normas establecidas en el Art. 5.3 del Código de Planeamiento Urbano para estacionamiento, carga y descarga, debiendo como mínimo preverse un módulo de estacionamiento vehicular por unidad de vivienda.

Espacio urbano: Se considerará a partir de la cota de la parcela.

2.3.6 Subdivisión del suelo de la parcela: Con posterioridad a la aprobación del proyecto de desarrollo urbanístico se permitirá la subdivisión de la parcela, con el único fin de dar cumplimiento a la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal, pero sin alterar la unidad del diseño aprobado, ni cercar las líneas divisorias internas resultantes.

2.3.7 Proyecto de desarrollo urbanístico: Se presentará, para ser verificado conforme a estas normas por el Consejo de Planificación Urbana, el proyecto de desarrollo urbanístico de toda el área involucrada en esta ordenanza y el cual, una vez aprobado, formará parte de la documentación del expediente de obra.

Artículo 2° – Será condición de cumplimiento previo a la presentación de planos de obra en función de las normas aprobadas por el Art. 1°, que el Club Atlético San Lorenzo de Almagro perfeccione por escritura pública a inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, la cesión de la parcela a que se refiere el punto 2.3.8. de las normas citadas, así como garantice, por medio de servidumbre administrativa, sujeta a los mismos requisitos, libre circulación peatonal en el proyecto de desarrollo urbanístico exigido por el punto 2.3.7.

d2) Ordenanza N° 38.696, B.M. N° 16.969, Publ. N° 15/02/1983

Artículo 1° – Derógase expresamente las proyectadas aperturas de la calle Muñiz, en el tramo comprendido entre la calle Inclán hasta su cierre; y de la calle Salcedo en el tramo comprendido entre la Av. La Plata y su cierre, desafectándose las mismas.

Artículo 2° – Derógase la prohibición de subdivisión de la parcela que conforme la Zona 2 establecida por el Art. 1°, punto 2.3.3 de la Ordenanza N° 36.019, a los exclusivos fines de que la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro confeccione el plano con los croquis de subdivisión necesarios para que se obtengan los títulos de dominio e inscripciones registrales por la

Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires de las fracciones que le cediera y donara por convenio de fecha 7 de enero de 1980, y las que dona por el convenio que se convalida por el Art. 32 de la presente ordenanza, así como los planos y croquis que a los fines de la inscripción de las superficies de las calles comprometidas solicite el Club Atlético San Lorenzo de Almagro que se le aprueben en la citada Dirección General.

Artículo 3° – Convalídase el convenio firmado con fecha 3 de Febrero de 1983, entre el Secretario de Obras y Servicios Públicos, arquitecto Emilio Rodríguez Mentastti, en representación de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, y el señor Héctor Hugo Habib, en su carácter de presidente del Club Atlético San Lorenzo de Almagro, que como Anexo I forma parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo 4° – Deróganse los términos del Art. 2° de la Ordenanza N° 36.019, B.M. N° 16.360, en lo referente a que dispone que el Club Atlético San Lorenzo de Almagro deberá perfeccionar por escritura pública la cesión de la parcela a que hace referencia el artículo punto 2.3.8 de la citada ordenanza. *(Ver Ley Nº 2.464, B.O. Nº 2.819, Pub. 27/11/2007)*

Artículo 5° – Dispónese la inscripción administrativa de la parcela indicada en el punto 2.3.8. del Art. 1° de la Ordenanza N° 36.019, en el Registro de la Propiedad Inmueble, como asimismo de la que se dona en la cláusula quinta del convenio que se convalida por el Art. 3° de la presente ordenanza. *(Ver Ley Nº 2.464, B.O. Nº 2.819, Pub. 27/11/2007)*

Artículo 6° – Autorízase a la Escribanía General de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, a instrumentar las inscripciones indicadas en el artículo precedente.

d3) Ordenanza N° 40.674, B.M. N° 17.596, Publ. 14/08/1985

Artículo 1° – Aféctase el predio comprendido entre la Av. La Plata y las calles Las Casas, Mármol e Inclán al Distrito de Zonificación E3 (nomenclatura catastral: Circunscripción 1, Sección 38, Manzana 137), a los efectos de construir un "Supermercado Total" en las fracciones C y D de la mencionada manzana, donde deberá respetarse toda la normativa vigente en la materia, contenida en los Códigos de Edificación y de Planeamiento Urbano.

d4) Ley Nº 4.384, B.O. Nº 4.057, Publ. 17/12/2012

Artículo 1° – Declárese de utilidad pública y sujeto a expropiación el predio sito en Av. La Plata Nº 1624 entre Las Casas e Inclán. *(Ver restantes artículos y Anexos)*

e) Zona Parque Patricios

e1) Ordenanza N° 46.464, B.M. N° 19.489, Publ. 10/03/1993

Artículo 1° – Desaféctase de los respectivos Distritos de zonificación general del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.16/ AD 610.19) el polígono determinado por las siguientes arterias:

Línea de deslinde del Distrito que afecta a las parcelas frentistas a la Av. Sáenz, desde su intersección con el eje de la Av. Amancio Alcorta hasta su intersección con el eje de la Av. Almafuerte, eje de la misma hasta su intersección con eje de la Av. Juan de Garay, eje de la misma hasta su intersección con el eje de la Av. Entre Ríos y su continuación Av. Vélez Sarsfield hasta su intersección con el eje de la Av. Amancio Alcorta, eje de la misma hasta su intersección con la línea de deslinde del Distrito que afecta a las parcelas frentistas a la Av. Sáenz.

Artículo 2° – Aféctase a Distritos Generales de zonificación en los términos que determinan los artículos 5.1.1 y 5.4.6 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.16 y 610.19 respectivamente), el polígono indicado en el Art. 1° y graficado en el plano que como Anexo I a todos sus efectos forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3° – Modifícanse las planchetas Nros. 17, 18, 23 y 24 del plano de zonificación Art. 5.1.3 del Código de Planeamiento Urbano (AD 613.16) de acuerdo a lo establecido en el Art. 1° y Art. 2° de la Presente.

Artículo 4° – En el polígono mencionado en el Art. 1° de la presente, no se admitirán: nuevos depósitos, ampliación de depósitos existentes, depósito de mercaderías en tránsito, garage para camiones y material rodante público y privado, volquetes, mudanzas, garages para ómnibus y colectivos. Expreso de carga liviana con estacionamiento, taller de ómnibus y colectivos, terminal de carga de automotor y agencias de taxímetros, remises y/o cargas livianas.

Los casos existentes que resulten no conformes, referidos a los usos mencionados, podrán restablecer su condición de uso conforme siempre que concurran las siguientes condiciones:

– Revertir el deterioro del inmueble a partir de las obras de refacción y mantenimiento necesarios.

– Solucionar el problema de congestión que provoca la actividad a partir de que las operaciones de carga, descarga y estacionamiento se desarrollen totalmente dentro del predio.

Artículo 5° – El Departamento Ejecutivo reglamentará los procedimientos a cumplimentar para implementar lo establecido en el artículo anterior a los fines de la rehabilitación del área. El plazo para acogerse a lo dispuesto en el artículo anterior será un (1) año a partir de la aprobación de la presente.

Artículo 7° – En el polígono mencionado en el Art. 1° de la presente no será de aplicación la Ordenanza N° 44.485 y sus modificatorias.

Artículo 8° – Deróganse las Ordenanzas N° 42.118, B.M. N° 18.397 y 42.202, B.M. N° 18.209.

e2) D.M. 161/94, B.M. N° 19.750, Publ. 24/03/1994

Artículo 1° – Las actividades preexistentes, habilitadas en el polígono definido en el Art. 1° de la Ordenanza N° 46.464, B.M. 19.489, que a continuación se detallan consignadas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 del Código de Planeamiento Urbano, y que resultaran “No Conformes” a partir de la fecha de vigencia de la misma (23/03/1993), podrán solicitar ante la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires la obtención de un “Certificado de Uso Conforme”:

– En el Agrupamiento "Servicios": "Agencia de taxímetros y remises (con vehículos en espera)”.

– En el Agrupamiento "Transporte": "Depósito de Mercaderías en Tránsito”, “Expreso de Carga Liviana (Taxiflet) con estacionamiento”, “Garage para camiones y material rodante, público y privado, volquete, mudanzas”, “Garage para ómnibus y colectivos”, “Taller de ómnibus y colectivos”, “Terminal de Carga de automotor”, y

– En el Agrupamiento "Depósitos”: “Clase 1”, “Clase 2”, “Clase 3”, “Clase 4”, “Clase 5” y “Clase 6” siempre que cumplimenten las siguientes condiciones:

a) Revertir el deterioro del inmueble a partir de las obras de refacción y mantenimiento necesarios de acuerdo a las exigencias establecidas en el Art. 6.3.1.1. “Obligaciones del Propietario relativas a la conservación de Obras”, del Código de Edificación, y

b) Solucionar el problema de congestión que provoca la actividad, a partir de que las operaciones de carga, descarga y estacionamiento se desarrollen totalmente dentro del predio, cumplimentando como mínimo los requerimientos establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2 1 para dichas operaciones. Se aclara que en el caso del Agrupamiento ‘Depósitos’ para todas sus Clases, el requerimiento de lugar para carga y descarga a cumplimentar corresponde a la referencia “IIIb” de dicho Cuadro.

Artículo 2° – Las solicitudes para acogerse a lo dispuesto en el Art. 4° de la Ordenanza N° 46.464, deberán ser presentadas ante la Dirección General Mesa General de Entradas, Salidas y Archivo requiriendo la intervención de la Dirección General de Planeamiento Urbano, conteniendo la documentación gráfica y escrita que demuestre el cumplimiento de las condiciones dispuestas en el Art. 1° del presente. Dicha documentación constará de los siguientes elementos:

a) Demostración mediante relevamiento fotográfico e informe técnico firmado por profesional responsable, del cumplimiento de lo establecido en el Art. 6.3.1.1, “Obligaciones del propietario relativo a la conservación de obras”, del Código de la Edificación;

b) Certificado de Habilitación y su plano respectivo;

c) Acreditación de la titularidad del dominio del inmueble o de su locación;

d) Fotocopias del Plano índice de la manzana en el que conste dimensiones de la misma y ancho de calles, Registro de nomenclatura parcelaria y Ficha parcelaria del predio expedidas por la Dirección de Catastro;

e) Plano de obra registrado o aprobado, en el que figuren los hechos existentes en la parcela;

f) Plano de Proyecto de ampliación y/o reforma, si dichas obras fueren procedentes.

La Dirección General de Planeamiento Urbano evaluará la presentación y podrá solicitar ampliación de la documentación, de estimarlo necesario. Asimismo, podrá requerir la intervención de los organismos técnicos competentes del Ejecutivo Municipal, los que deberán expedirse en forma perentoria de ser así solicitado.

Artículo 3° – Facúltase a la Dirección General de Planeamiento Urbano a extender el "Certificado de Uso Conforme" a que se refiere el Art. 1° y según el Capítulo 2.1 del Código de Planeamiento Urbano, siempre y cuando se cumplimenten los requisitos establecidos en el presente.

Artículo 4° – Las actividades enumeradas en el Art. 1° del presente podrán ser ampliadas por única vez, exclusivamente en la misma parcela siempre que la misma cuente con Factor de Ocupación Total (F.O.T.) remanente, completando las normas de tejido del distrito en que se localice y según los parámetros que se establecen de acuerdo con las siguientes situaciones:

I. Actividades "No Conformes" al 07/11/1987 y que a partir de la fecha de vigencia de la Ordenanza N° 46.464, B.M. N° 19.489, Publ. 23/03/1993, continúan siendo "No Conformes".

a) Dichas actividades, excepto las que resulten clasificadas como NPC (No Permitidos en Capital) según el Art. 5.2.6 del Código de Planeamiento Urbano, podrán ser ampliadas sólo para:

Instalaciones para evitar la contaminación del medio ambiente con ajuste a las disposiciones del Código de Prevención de la Contaminación Ambiental.

Instalaciones que aseguren la protección contra incendio (y las que responden a usos requeridos).

Mejora de las condiciones sociales y sanitarias del trabajador (guardería, comedor, vestuario, baños, zona de esparcimiento, consultorios médicos, guardabicicletas y motocicletas para el personal que se desempeña en el establecimiento).

Espacios de carga y descarga, guarda y estacionamiento de vehículos.

b) Las obras de ampliación y/o reforma destinadas a instalaciones enumeradas precedentemente, no podrán superar el 10% de la superficie cubierta registrada o aprobada en planos al 7–11–87.

II. Actividades "Conformes" al 07/11/1987 que a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 46.464, Publ. 23/03/1993, resultan "No Conformes".

Dichas actividades podrán ser ampliadas si no se supera el 50% de la superficie registrada o aprobada en los planos al 07/11/1987.

Artículo 5° – Determínase que el plazo de un (1) año establecido por el Art. 5° de la Ordenanza N° 46.464, se contará a partir de la publicación del presente decreto reglamentario.

Artículo 6° – Apruébase el siguiente texto ordenado para la descripción del polígono a que se refiere el Art. 1° de la Ordenanza N° 46.464:

"Línea de deslinde del Distrito que afecta las parcelas frentistas a la Av. Sáenz (acera Este), eje de Grito de Asencio, eje de la Av. Almafuerte, eje de la Av. Sánchez de Loria, eje de Sánchez de Loria, eje de la Av. Juan de Garay, eje de la Av. Entre Ríos, eje de la Av. Vélez Sarsfield y eje de la Av. Amancio Alcorta".

Artículo 7° – Acláranse en el Art. 6° de la Ordenanza N° 46.464 las denominaciones de los siguientes rubros:

Donde dice: "Agencias de taxímetros, remises y/o cargas livianas (sin vehículo en espera)", debe decir: "Agencias de taxímetros y remises (con vehículos en espera)".

Donde dice: "Expreso de carga liviana (taxiflet en estacionamiento)", debe decir: "Expreso de carga liviana (taxiflet) con estacionamiento".

Artículo 8° – Apruébase el siguiente texto ordenado de la llamada "25" a que se refiere el Art. 6° de la Ordenanza N° 46.464: "(25) Caso particular, Parque Patricios: será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza N° 46.464 y su decreto reglamentario".

Artículo 9° – En el Art. 2° de la Ordenanza 46.464, donde dice "...en los términos que determinan los Artículos 5.1.1 y 5.4.6 del Código de Planeamiento Urbano AD 610.16 y 610.19, (respectivamente)..." deben decir "...en los términos que determina el Capítulo 5.4 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.19)..." y en el Art. 8°, donde dice, "Ordenanza N° 42.118, B.M. N° 18.397,...", debe decir "...Ordenanza N° 42.118, B.M. N° 18.144 y 18.397 y su modificatoria, Ordenanza N° 42.202, B.M. N° 18.209."

Artículo 10 – Aclárase que lo establecido en el Art. 7° de la Ordenanza N° 46.464 también comprende la no aplicación del Art. 5.5.3 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 11 – Apruébase como gráfico ordenado del plano de zonificación del Área Parque Patricio, conforme lo dispuesto por el Art. 2° de la Ordenanza N° 46.464, el Plano N° 2.024–CPU–1993, que como Anexo A integra el presente.

Artículo 12 – Encomiéndase a la Dirección General de Planeamiento Urbano la modificación de las planchetas N° 17, 18, 23 y 24, del Plano de Zonificación Art. 5.1.3 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.16), debiéndose demarcar además el polígono general del Área Parque Patricios e indicarse la Ordenanza N° 46.464, B.M. N° 19.489 y el número del presente decreto reglamentario ello conforme lo dispuesto en los Artículos 6° y 11 del presente.

e3) D.M. 1.210/1995, B.M. N° 20.138, Publ. 09/10/1995

Artículo 1° – En la aplicación de la Ordenanza N° 46.464 y su Decreto reglamentario N° 161/1994 los organismos municipales procederán a restringir las ampliaciones previstas para las actividades incluidas en el Grupo II del Art. 4° del mencionado decreto a los mismos usos y destinos contemplados para el Grupo I del mismo artículo, en sus puntos a) y b).

Artículo 2° – Serán pasibles, de la aplicación del Art. 5.5.4 "Cese forzoso del Uso" del Código de Planeamiento Urbano, las empresas que desarrollen actividades en el distrito delimitado por el polígono descripto en el Art. 6° del Decreto reglamentario N° 161/1994, B.M. N° 19.750, que a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 46.464, B.M. N° 19.489, y del citado decreto, no cumplan con la obligación de efectuar las operaciones de carga descarga y estacionamiento, totalmente dentro del predio o no cumplan como mínimo los requerimientos establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para dichas actividades.

f) Ley N° 2.266, B.O. N° 2623, Publ. 09/02/2007

Artículo 1° – Declárase de utilidad pública y sujeto a expropiación, de conformidad con la Ley N° 238, al predio conocido como "Estación Vail" en el barrio de Boedo, cuya denominación catastral es la siguiente: Circunscripción 8, Sección 30, Manzana 28, Parcela 1.

Artículo 3° – Aféctase a Distrito de Zonificación UP (Urbanización Parque) al predio delimitado en el Art. 1°, para ser destinado a espacio verde de uso público, y usos complementarios compatibles con la zonificación UP.

g) Ley N° 2.972, B.O. N° 3.101, Publ. 22/01/2009 y sus modif. Ley N° 2.995, B.O. N° 3.101, Publ. 22/01/2009 y Ley Nº 4.115, B.O. Nº 3.844, Publ. 31/01/2012

Artículo 1º.– Créase el Distrito Tecnológico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante "el Distrito", dentro del área comprendida por las Avenidas Sáenz, Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria y Brasil, las calles Alberti y Manuel García y la Avenida Amancio Alcorta, en ambas aceras.

Artículo 6° – Encomiéndase al Poder Ejecutivo que a través del Consejo del Plan Urbano Ambiental (CoPUA), en su carácter de Autoridad de Aplicación del Código de Planeamiento Urbano (CPU), evalúe las Actuaciones de consultas, la conveniencia de la localización de nuevos emplazamientos de aquellos

rubros que en el Cuadro de Usos N° 5.2.1a) se encuentran afectados por la referencia "C", consulta, en el marco de la presente Ley, con excepción de comercio minorista hasta 200m^2.

(Ver restantes Artículos de ambas leyes y Decreto N° 543/09 B.O. 3205, Publ. 30/06/2009).

5.5.2.18 Plancheta de Zonificación 18

a) Ordenanza N° 26.628, B.M. N° 14.289, Publ. 05/05/1972

Artículo 1° – Aféctase al distrito UP el área circundante a la Iglesia Santa Rosa de Lima según lo graficado en el Plano N° 2.820–11 del registro de la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo.

b) Ordenanza N° 36.060, B.M. N° 16.368, Publ. 25/09/1980

Artículo 1° – Autorízase a los propietarios de los inmuebles ubicados en la Av. Independencia 523/25, 602,24, 626, 689/91, 699, 1299, 1376, 1483, 1493/97 y 1501/11 y 343/45, por única vez y como excepción; a construir según las normas urbanísticas que a continuación se indican:

Normas Urbanísticas Particularizadas

Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): 100%

Altura máxima: 10m

Patios auxiliares: deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 4.1.2 del Código de Planeamiento Urbano.

Usos: para las parcelas comprendidas entre la Av. Entre Ríos y la calle Tacuarí, los permitidos en el Distrito U 11, Parágrafo 5.4.6.12.

Para las parcelas comprendidas entre la calle Tacuarí y la Av. Paseo Colón, los usos permitidos en el Distrito U24 Parágrafo 5.4.6.25.

a) En la parcela ubicada en la Av. Independencia 1.483 deberá darse tratamiento de fachada a la porción de medianera visible desde la vía pública,

Artículo 2° – Serán también de aplicación para las parcelas citadas en el Art. 1° todas las disposiciones de los Códigos de Planeamiento Urbano y de la Edificación que no se opongan a las enunciadas en el citado artículo.

c) Ordenanza N° 36.407, B.M. N° 16.452, Publ. 28/01/1981

Artículo 1° – Autorízase a los propietarios de los inmuebles ubicados en la Av. San Juan 501/11, 601/10, 804/10, 1241/43 y 1300, por única vez y como excepción, a construir según las normas urbanísticas que a continuación se indican:

Normas Urbanísticas Particularizadas

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 100%

Altura máxima: 9,50m

Patios auxiliares: deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 4.1.2 del Código de Planeamiento Urbano.

Usos: para las parcelas comprendidas entre la Av. Paseo Colón y calle Tacuarí los usos admitidos para el Distrito U24, Parágrafo 5.4.6.25.

Para las parcelas comprendidas entre la calle Tacuarí y la Av. Entre Ríos, los permitidos en el Distrito U11, Parágrafo 5.4.6.12 del citado Código.

Artículo 2° – Serán también de aplicación para las parcelas citadas en el Art. 1°, todas las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano y de la Edificación que no se opongan a las enunciadas en el citado artículo.

d) Ordenanza N° 36.408, B.M. N° 16.453, Publ. 29/01/1981

Artículo 1°– Hácense extensivas para las parcelas ubicadas en la Av. Independencia N° 363/380/82/84, 402/12 y 590/92/96/600, las disposiciones de la Ordenanza 36.060, B.M. N° 16.368.

e) Ordenanza N° 37.673, B.M. N° 16.758, Publ. 16/04/1982

Artículo 1° – Autorízase a los propietarios de las parcelas 10, 11, 12 y 13 de la Manzana 26 y N° 1, de la Manzana 20, por única vez y como excepción a construir según las normas urbanísticas establecidas por Ordenanza N° 36.407, B.M. N° 16.452.

f) Ordenanza N° 38.613, B.M. N° 16.952, Publ. 21/01/1983

Artículo 1° – Hácense extensivas para el predio ubicado en la Av. Independencia 775/77 las disposiciones de la Ordenanza N° 36.060.

g) Ver Plancheta 13, Ordenanza N° 38.875, Art. 4°.

h) Ordenanza N° 44.520, B.M. N° 18.932, Publ. 17/12/1990

Artículo 2° – Desaféctase del Distrito UF (Urbanización Futura) Art. 5.4.9 (AD 610.9), planos y planchetas complementarias del Código de Planeamiento Urbano a las fracciones J y K de la Circunscripción IV, Sección 6, Manzana 6 (Anexo A).

Artículo 3° – Desaféctase del Distrito RU (Renovación Urbana), Art. 5.4.8 (AD 610.19), planos y planchetas complementarias del Código de Planeamiento Urbano a las parcelas 1c, 1d, 1f, 1g, 3a, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11c, 12, 13, 16 y fracciones 2, 3 y F2 de la Circunscripción IV, Sección 6, Manzana 6 (Anexo A).

Artículo 4° – Aféctase al Distrito RU (Renovación Urbana), (AD 610.16) C.P.U. el polígono comprendido desde la intersección de la calle Py y Margall y el eje de la Av. Almirante Brown hasta su intersección con el eje de la calle Blanes y por ésta hasta un punto ubicado a cuarenta (40) metros medidos a partir de la Línea Municipal de Edificación, a partir de dicho punto su prolongación en forma paralela a la Av. Almirante Brown, hasta su intersección con la prolongación virtual de la calle Alberti, desde allí por su eje hasta la calle Martín Rodríguez, siguiendo por Martín Rodríguez hasta la intersección con la prolongación virtual de la calle Py y Margall y por ésta hasta el eje de la Av. Almirante Brown.

Artículo 5° – Aféctase a Distrito RU al sector comprendido por las calles Villafañe, Martín Rodríguez, Blanes, Palos, Espinosa, hasta el Boulevard Ferroviario, prolongación virtual de la calle Garibaldi hasta Py y Margall, al Norte Py y Margall y al Oeste Irala.

Artículo 6° – Encomiéndase al Departamento Ejecutivo, a través de sus organismos competentes, la afectación a distritos de zonificación R2aI, UF, UP, RU y su delimitación en un todo de acuerdo al plano "Ordenanza Expediente 1916–C–90" que como Anexo I, forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 7° – Dentro del plazo de los treinta (30) días a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, las Comisiones de Planeamiento Urbano y de Vivienda y Obras Particulares elaborarán un plan de sector para los distritos RU de la presente ordenanza, entendiéndose por tal el definido en el Capítulo IX, Art. 9.2.3 de la Ordenanza N° 44.094, y sometido a consideración del Concejo Deliberante.

Artículo 8° – Se definen para apertura de vías públicas, las trazas que se detallan en el Anexo II de la presente ordenanza, siendo de aplicación para las mismas lo estipulado en el Art. 3.1.1 (AD 610.8) del Código de Planeamiento Urbano.

i) Ordenanza N° 45.261, B.M. N° 19.139, Publ. 16/10/1991

Artículo 1° – Desaféctase al sector delimitado por la prolongación del eje de la calle Liberti, hasta su intersección con la calle Martín Rodríguez, desde allí por el eje de la calle Martín Rodríguez, hasta su intersección con la calle Py y Margall, desde allí por el eje de la calle Py y Margall hasta su intersección

con la Av. Alte. Brown y desde allí por el eje de la Av. Alte. Brown hasta su intersección con la calle Liberti, del Distrito RU.

Artículo 2° – Aféctase al sector citado en el Art. 1° de la presente al Distrito R2aI con las restricciones descriptas en los artículos siguientes de la presente Ordenanza.

Artículo 3° – Autorízase la construcción de un complejo habitacional con equipamiento social apropiado en el distrito mencionado en el Art. 2° sujeto a la siguientes características:

3.1 Carácter: Zona destinada a conjunto de viviendas con equipamiento comercial y social adecuado.

3.2 Delimitación: La descripta en el Art. 1°.

3.3 Morfología edilicia: Se admitirán edificios con perímetro libre teniendo en cuenta que deberán separarse como mínimo 2,00m del límite del sector destinado a circulación y/o estacionamiento vehicular.

Ocupación del suelo: Se establece para el sector

F.O.T. = 4,7

F.O.S. = 0,45

Altura máxima de fachada: 45m

Altura de plano límite: 49,50m

Los indicadores urbanísticos expresamente determinados en la presente serán los indicados para el Distrito R2aI.

Se admitirá la construcción de equipamiento social y/o comercial por debajo de planos de superficie destinada a circulación peatonal y/o áreas verdes, creando sectores de circulación semicubierta y/o aporticada; en este caso dichas construcciones podrán determinar un incremento de hasta un 15% del F.O.T.

Se admitirá la construcción de equipamiento de salud y/o educación apropiado a la cantidad de habitantes estimados, siendo dicha actividad de carácter público y social, la superficie destinada a tal fin; no será computada a los efectos del F.O.S. y el F.O.T. Su límite máximo está determinado por la demanda poblacional prevista.

Artículo 4° – Usos:

Residencial: vivienda agrupada y/o colectiva.

Comercio, recreación y servicios: serán las admitidas por el C.P.U. para el Distrito C3 que resultare según el Cuadro de Usos 5.2.1.

Artículo 5° – Disposiciones particulares

5.1 Circulaciones peatonales: En el frente de los edificios o bien en su perímetro, tratándose de edificios de perímetro libre, deberá dejarse una distancia mínima de 2m de ancho libres y destinados a circulación peatonal, un 20% de superficie de dicho sector será destinado a espacio verde y ubicado cuando fuera posible como separador entre la circulación peatonal y el estacionamiento o circulación vehicular. En las calles internas se admitirán senderos de 1,50m de ancho mínimo siempre y cuando paralelamente y adyacentes a los mismos se ejecuten sectores de superficie verde de un ancho equivalente.

5.2 Cercos: En ningún caso se admitirán cercos divisorios de materiales fijos y/o alambrados, los mismos se materializarán con especies vegetales.

5.3 Estacionamiento: El predio tendrá un máximo de 175 cocheras y del total de superficie destinado a estacionamiento se considerará 10% a circulación de vehículos.

Artículo 6° – Al formalizar el correspondiente pedido de aprobación de las construcciones se deberá acompañar a la documentación exigida, una copia de la presente ordenanza, cumpliendo con las correspondientes normas establecida en el Código de Edificación.

j) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 46.464, Artículos 1° a 8°.

k) Ver Plancheta 17, D.M.161/1994, Artículos 1° a 12.

l) Ver Plancheta 17, D.M. 1.210/1995.

ll) Ley N° 1.002, B.O. N° 1620, Publ. 30/01/2003

Artículo 1°– Apruébase el Convenio N° 45/02 celebrado con el Organismo Nacional de Administración de Bienes, de fecha 4 de noviembre de 2002, referido al inmueble cuya nomenclatura catastral es Manzana 89, Sección 24, Circunscripción 2°, que como anexo I es parte integrante de la presente Ley.

m) Ley N° 1.006, B.O. N° 1622, Publ. 03/02/2003

Artículo 1° – Desaféctase del Distrito de Zonificación UF al polígono delimitado por las calles Pichincha, 15 de noviembre de 1889, Pasco y la Avda Caseros, cuya nomenclatura catastral es: Manzana 89, Sección: 24, Circunscripción 2.

Artículo 2° – Aféctase al polígono delimitado por el eje de las calles Pichincha, 15 de noviembre de 1889, Pasco y la prolongación virtual del eje de la calle Rondeau, a Distrito de Zonificación General R2aII, del Código de Planeamiento Urbano.

Las construcciones a llevarse a cabo en dicho polígono no podrán superar una altura máxima de 24m.

Artículo 3° – Aféctase al polígono delimitado por el eje de las calles Pichincha, Pasco y la prolongación virtual de la calle Rondeau y la Av. Caseros, al Distrito de Zonificación General C3II, del Código de Planeamiento Urbano.

Las construcciones a llevarse a cabo en dicho polígono no podrán superar una altura máxima de 24m.

Artículo 4° – En el proyecto edilicio a llevarse a cabo en el polígono a que hace referencia el Art. 3° deberán preservarse del actual edificio de la ex Unidad carcelaria N° 16, los muros exteriores, almenas superiores y torreta de esquina, en una proporción no menor al 30% de su desarrollo actual, poniendo en valor los elementos de arquitectura relevantes.

Los proyectos requerirán de la aprobación previa del Órgano de Aplicación de la Sección 10 "Protección Patrimonial", del Código de Planeamiento Urbano, otorgada con anterioridad al registro de planos de obra.

Artículo 5° – Declárase de utilidad pública a la superficie cedida a la Ciudad destinada a apertura de calle y emplazamiento de edificios públicos en los polígonos mencionados en los Artículos 2° y 3°.

La construcción de las calzadas y aceras, y toda cesión de superficies mencionadas precedentemente deberán estar perfeccionadas antes del primer registro de planos, conforme a la cláusula 6ª, punto a. del Convenio 45/02.

Artículo 6° – Las construcciones a realizarse a favor de la Ciudad de los edificios públicos –Escuela y Centro Cultural Vecinal– deberán ser finalizadas antes del registro del plano final de obra y de la subdivisión de unidades funcionales del emprendimiento de vivienda a realizarse en el polígono mencionado en el Art. 2°, conforme a la cláusula 6ª punto b. del Convenio 45/02.

El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires podrá disponer la construcción de la escuela en otro predio de su propiedad dentro del mismo Distrito Escolar en cuyo caso, la superficie cedida a la Ciudad deberá estar destinada a uso público.

Cláusula Transitoria: La presente Ley entrará en vigencia a partir de la aprobación por parte del Poder Ejecutivo Nacional, del Convenio N° 45/2002 celebrado entre el Organismo Nacional de Administración de Bienes y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con fecha 4 de noviembre de 2002.

ñ) Ley N° 1.464, B.O. N° 2063, Publ. 09/11/2004

Artículo 1° – Ratifícase el Convenio N° 660/03 sobre "Permiso de Uso" celebrado entre el Poder Ejecutivo y el Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE).

Artículo 3° – Aféctase al predio mencionado en el Art. 2°, Fracción I de la Manzana 6 I, Sección 6, Circunscripción 4, al Distrito de Zonificación UP Urbanización Parque del Código de Planeamiento Urbano, Ley N° 449, con excepción del sector identificado como Área Operativa Definitiva de Ferrosur, según consta en el Anexo I (Plano de Mensura del ONABE), la que continuará con su actual zonificación.

Artículo 4° – Las obras que desarrolle el Poder Ejecutivo en el predio mencionado en los Artículos 2° y 3° de la presente Ley, deberá enmarcarse en las propuestas del programa de diagnóstico participativo llevado a cabo por los vecinos debiendo ajustarse a las siguientes premisas básicas que a continuación se detallan:

– Creación de espacios verdes con especies autóctonas.

– Adecuada conectividad peatonal del barrio.

– Accesibilidad al Hospital Argerich.

– Garantizar la conectividad vehicular con independencia de la traza ferroviaria, desalentando el tránsito vehicular pesado.

o) Decreto N° 2.110, B.O. N° 2070, Publ. 18/11/2004

Artículo 1° – Modifícase parcialmente el Anexo III, del Decreto N° 1.721/GCBA/2004, eliminándose del mismo los predios Azopardo–Paseo Colón y Paseo Colón–Balcarce, indicados con los números de orden 102 y 103 respectivamente, los que se asignan a la Subsecretaría de Derechos Humanos, de la Secretaría Jefe de Gabinete, para su afectación al Programa Recuperación de la Memoria del Centro Clandestino de Detención "Club Atlético".

p) Ley N° 1.794, B.O. N° 2310, Publ. 03/11/2005

Artículo 1° – La Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires declara "Sitio Histórico" a los restos arqueológicos del Centro Clandestino de Detención y Tortura "El Atlético", ubicados en el sector bajo autopista identificado catastralmente como Circunscripción 12, Sección 4, Manzana 48, Parcelas 3d, 3e y 3f. *(Ver Parágrafo 8.2.2.6)*

q) Ver Plancheta 17, Ley N° 2.972, B.O. N° 3.101, Publ. 22/01/2009 y sus modif. Ley N° 2.995, B.O. N° 3.101, Publ. 22/01/2009 y Ley Nº 4.115, B.O. Nº 3.844, Publ. 31/01/2012

r) Ley N° 3.142, B.O. N° 3.257, Publ. 14/09/2009

Artículo 1° – Apruébase el Acuerdo sobre Cesión de Uso suscripto entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representado en dicho acto por el señor Jefe de Gobierno, Ing. Mauricio Macri, y la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo del Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación del Gobierno del Reino de España, representada en dicho acto por el Embajador del Reino de España en la República Argentina, Sr. Rafael Estrella, con fecha 08 de mayo de 2009, registrado bajo el N° 15/2009, cuya copia certificada forma parte de la presente como Anexo.

(Ver restantes artículos y Anexo)

s) Ley Nº 4.353, B.O. Nº 4.054, Publ. 12/12/2012

Artículo 1° - Créase el Distrito de las Artes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante, "Distrito de las Artes", en el polígono comprendido por ambas aceras de Av. Regimiento de Patricios, Río Cuarto, Azara, Av. Martín García, Tacuarí, Av. San Juan, Av. Ing. Huergo, Av. Elvira Rawson de Dellepiane, las parcelas frentistas de la Dársena Sur, ambas márgenes, y la ribera norte del Riachuelo,

conforme el plano que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ley.

(Ver restantes artículos y Anexo)

5.5.2.19 Plancheta de Zonificación 19

a) Ley N° 16.575, B.O. 11/01/1965

Artículo 2° – El Club Atlético Boca Juniors deberá destinar dicha fracción para la construcción de los siguientes edificios o instalaciones:

a) Un estadio con capacidad mínima para 140.000 espectadores;
b) Sede social;
c) Canchas auxiliares de fútbol;
d) Canchas de básquetbol;
e) Canchas de tenis;
f) Gimnasio;
g) Piletas de natación;
h) Pistas de patinaje;
i) Zona de juegos para niños;
j) Espacios cubiertos para espectáculos deportivos y artísticos;
k) Pistas para atletismo;
l) Alojamiento en número adecuado para concentración de los deportistas en los grandes torneos.

b) Ley N° 23.738, B.O.19/10/1989

Artículo 4° – En la Ciudad Deportiva a que se refiere la Ley N° 16.575 podrán ejecutarse obras y desarrollarse actividades propias de un complejo balneario, náutico, turístico, hotelero y/o comercial con disposición para Centro de Convenciones Ferias y/o Centro Habitacional.

c) Ordenanza N° 45.665 [1], B.M. N° 19.194, Publ. 06/01/1992

Artículo 1° – Otórganse normas urbanísticas de subdivisión, tejido, ocupación y uso del predio propiedad del Club Boca Juniors definido por el Art. 1°, Ley N° 16.575, Art. 1°, Ley modificatoria N° 23.738, y Art. 1° Decreto Poder Ejecutivo N° 2.442, asignada catastralmente como Circunscripción 21, Sección 96, Manzana 20 y delimitada por el Río de la Plata, la Av. España y la calle futura prolongación de la Av. Costanera, parcela que, de acuerdo al plano de mensura característica M–211–1989, tiene una superficie de setecientos quince mil novecientos cincuenta y un metros cuadrados, sesenta y nueve decímetros cuadrados (715.951,69m^2).

Artículo 2° – Fíjanse las siguientes normas urbanísticas para el predio delimitado en el Art.1°.

I. De las Islas

1. Área de aplicación de las normas: Las presentes normas son de aplicación sobre las islas formadas por el relleno efectivamente realizado hasta la fecha por el Club Atlético Boca Juniors, en el área del Río de la Plata a que se refiere la Ley N° 16.575 y su modificatoria Ley N° 23.738, graficada en el plano de mensura M–211–1989, mencionado en el Decreto Nacional N° 2.442, cuyas superficies suman aproximadamente 482.699m^2.

2. Carácter Urbanístico del sector: Sector destinado a la localización de grandes equipamientos a nivel de Ciudad.

3. Subdivisión: Las islas podrán subdividirse en parcelas cuya superficie sea igual o mayor a 1.000m^2, debiendo cumplir, en lo restante, con lo establecido en la Sección 3 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.8/9).

4. Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre de altura limitada.

[1] El Art. 3° de esta Ordenanza fue vetado por Art. 1° del Decreto N° 5.782/1991, B.M. N° 19.193.

a) Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4, de acuerdo a:

R = h/d= 1,5

r = h'/d'= 3

b) Superficie máxima edificable para el predio del Art. 1°, F.O.T. = 1

c) Área edificable: F.O.S. = 30%

En cada parcela se podrá ocupar con construcciones solamente el 30% de su superficie, debiendo mantenerse libre y parquizado el 70% restante.

No serán de aplicación las disposiciones de los Art. 4.3.6 (L.F.I.) y 4.3.1 (L.I.B.) del Código de Planeamiento Urbano.

d) Altura máxima: La edificación se deberá mantener por debajo de un plano límite horizontal ubicado a una altura de 12m medidos a partir de la cota + 15,46m, previstas en el Art. 4.1.2.4 inciso b) del Código de la Edificación (AD 630.29).

Se admitirán edificios de mayor altura cuya proyección no supere el 1,5% de la totalidad del área edificable.

e) Prevención de daños por inundación: No se admitirán instalaciones eléctricas o electromecánicos por debajo de la cota 16.00. Los locales sanitarios y cocinas o buffet, deberán construirse en sectores sobreelevados por encima de dicha cota.

5. Usos: Serán admitidos únicamente los usos detallados en los Artículos 2° y 4° de las Leyes Nros. 16.575 y 23.738, respectivamente, para los cuales serán de aplicación las disposiciones del Art. 5.2.1 y Capítulo 5.3 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.17/18).

En los canales adyacentes a las islas se admitirán actividades náuticas.

II. De los canales:

1. Área de aplicación: Canales a que se refiere la Ley N° 16.575 y modificatoria N° 23.738, gratificada en el plano de mensura M–211–89 y cuya superficie aproximada es de 233.252,69m^2.

2. Carácter urbanístico del área: Sector destinado a vías de comunicación no admitiéndose construcciones ni usos que obstaculicen la libre circulación.

III. Disposiciones especiales comunes para el área

El Diseño urbanístico del sector deberá ser sometido a la aprobación del Consejo de Planificación Urbana

Dicho diseño deberá contemplar:

a) La estructura vial y su vinculación con la red vial primaria y secundaria de la ciudad (demostración de acceso y egreso vehicular correcto en tiempo y cantidad).

b) La estructura parcelaria.

c) La zonificación.

d) El soporte infraestructural:

– Red de distribución de agua potable.

– Red de desagües pluviales y cloacales.

– Red de energía eléctrica.

– Red de gas.

– Red telefónica.

Las empresas de servicios públicos deberán emitir opinión favorable respecto a las propuestas a presentar relacionadas con las redes de servicios y su conexión con los troncales, para poder contar con una aprobación definitiva de la Municipalidad.

d) D.M. Nº 5.783/1991, B.M. N° 19.196, Publ. 08/01/1992

Artículo 1° – El Consejo de Planificación Urbana en las intervenciones previstas por, la Ordenanza [1], efectuará las siguientes interpretaciones:

[1] El Art. 3° de esta Ordenanza fue vetado por Art. 1° del Decreto N° 5.782/1991, B.M. N° 19.193.

a) Las superficies controladas por medio del F.O.T. y F.O.S. se aplicarán en relación a la superficie del sector de 715.951,69m^2 como se determina en el Art. 1° de la Ordenanza.

b) Que existiendo un plano de mensura, M–211–89, no corresponde tener en cuenta superficies de carácter aproximado, sino referirse a las graficadas en él.

c) El espíritu que inspiró las normas urbanísticas aprobadas por el Art. 2°, fue el de dar un marco de referencia general para la concreción del diseño urbanístico del sector que deberá ser aprobado por el Consejo de Planificación Urbana: en consecuencia en el inciso c) "Área Edificable" del punto 4, de las normas urbanísticas, corresponde no tener en cuenta la expresión "En cada parcela"

(Ver Ordenanza N° 45.665, B.M. N° 19.194)

Cláusula especial: El Consejo podrá autorizar desarrollos parciales en un todo conforme con las normas precedentes. No se considerará alteración de las mismas el desarrollo de calles en la superficie prevista como de canales navegables.

e) Ver Plancheta 18, Ley Nº 4.353, B.O. Nº 4.054, Publ. 12/12/2012

5.5.2.20 Plancheta de Zonificación 20

5.5.2.21 Plancheta de Zonificación 21

a) Ley N° 1.153, B.O. N° 1.904, Publ. 19/03/2004

Declara al Parque Avellaneda como una unidad ambiental de gestión.

5.5.2.22 Plancheta de Zonificación 22

a) Ordenanza N° 33.067 B.M. N° 15.351, Publ. 16/09/1976

Artículo 1° – Derógase la Ordenanza N° 29.606 y ratifícase la plena vigencia de las Ordenanzas Nros. 21.042 y 21.043, B.M. N° 12.760 y 29.241, B.M. N° 14.839, relacionadas con la fijación del nuevo trazado de la calle Balbastro, ya materializado; la afectación de los terrenos para la ampliación del cementerio de Flores, y la desafectación como vía pública e incorporación a la citada necrópolis de la fracción de terreno correspondiente a la antigua traza de la calle Balbastro.

Artículo 3° – La Secretaria de Obras Públicas, sin perjuicio de su asistencia técnica y material para los fines previstos en el Art. 1° dispondrá, por intermedio de sus organismos competentes, la urgente concreción de los aspectos que hacen a esta remodelación y a la integral de las adyacencias del cementerio de Flores, conforme lo actuado en el legajo encabezado por el Expediente N° 35.230/1974.

b) Ordenanza N° 33.718, B.M. N° 15.592, Publ. 30/08/1977

Artículo 1° – Apruébase la traza de las arterias circundantes del cementerio de Flores, conforme se grafica en el plano general 1.609 bis de la Dirección de Tránsito y Obras Viales.

Artículo 2° – Incorpóranse al cementerio de Flores los terrenos que se forman por el nuevo trazado de las Avenidas Perito Moreno, Lafuente y Castañares, quedando modificada en tal sentido la parte pertinente de la Ordenanza 33.387, B.M.15.475.

c) Ordenanza N° 40.954, B.M. N° 17.724, Publ. 17/02/1986

Artículo 1° – Desaféctense del Distrito de Zonificación RU (Renovación Urbana) del Código de Planeamiento Urbano el área comprendida por el eje de la calle Pte. Camilo Torres y Tenorio, los ejes de las Avenidas Riestra y Cnel. Esteban Bonorino, el deslinde con las Manzanas 53 y 69 de la Sección 44,

Circunscripción 1 y el eje de la Av. Carabobo, así como la Fracción A de la Manzana 84A de la misma sección y circunscripción.

Artículo 2° – Desaféctanse del Distrito E3 (Equipamiento Local) de zonificación del citado Código, las Manzanas 53 y 69, de la Sección 44, Circunscripción 1.

Artículo 3° – Aféctanse a Distrito de Zonificación R2b (Residencial General de Densidad Media) del citado Código, las manzanas denominadas provisoriamente 1, 2, 3, 4, 5, 7 y 10 en el plano N° 1.16.0 CMV–1984, excepto la denominada Fracción B de la Manzana 1 de dicho plano, que a todos sus efectos forma parte de la presente ordenanza.

Artículo 4° – Aféctase a Distrito de zonificación C3 (Centro Local) del citado Código, la Manzana designada provisoriamente 8 en el plano mencionado en el Art. 3°, excepto la denominada Fracción C de la misma manzana.

Artículo 5° – Aféctase a Distrito de Zonificación RU las Manzanas 53 y 69 de la Sección 44, Circunscripción 1, así como la denominada manzana 6 en el citado plano N° 1.16.0 CMV–84.

Artículo 6° – Aféctanse al Distrito UP (Urbanización Parque) de zonificación, la manzana denominada 9 y las Fracciones B y C de las manzanas denominadas 1 y 8 respectivamente en el citado Plano N° 1.16.0 CMV–1984, así como la Fracción A de la Manzana 84A de la Sección 44, Circunscripción 1.

Artículo 7° – Para el área afectada a Distrito R2b y C3 según los Artículos 3° y 4° no serán de aplicación los Artículos 4.2.3 y 4.3.6 "Línea de Frente Interno" y los Artículos 4.2.4 y 4.3.7 "Línea Interna de Basamento" del Código de Planeamiento Urbano AD 610.11 y 12.

Artículo 8° – El área edificable para cada una de las fracciones que componen las manzanas provisoriamente denominadas 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 y 10 es la graficada en el plano N° 1.17.0 CMV–1984 que a todos sus efectos forma parte de la presente ordenanza.

Artículo 9° – En el área afectada a Distrito R2b según el Art. 3° las actividades comerciales y/o de servicios sólo se admitirán en locales frentistas a calles vehiculares.

Artículo 11 – Apruébase el plano de mensura particular M–372–1972 obrante a fs. 7 del Expediente N° 3.691–1–1988 (Registro del Honorable Consejo Deliberante), Expediente N° 63.508/1988 (Registro del Departamento Ejecutivo), de amanzanamiento y fraccionamiento del barrio "Presidente Rivadavia", con el trazado de calles internas, senderos peatonales, parque, plaza y aceras destinadas a la vía pública (Conforme texto Art. 2° de la Ordenanza N° 43.023, B.M. N° 18.403).

Artículo 12 – En las Áreas afectadas a Distrito R2b y C3 según los Artículos 3° y 4° no se admitirá la subdivisión de las fracciones indicadas en el Plano N° 1.16.0 CMV–1984.

Artículo 13 – Derógase el Art. 6° de la Ordenanza 28.297, B.M. N° 14.845, restituida por Ordenanza N° 39.907 del 23 de agosto de 1984 promulgado por Decreto N° 6.127/1984.

d) Ordenanza N° 47.533, B.M. N° 19.763, Publ. 14/04/1994

Artículo 1° – Desaféctase el polígono determinado por la Av. Lacarra, Escalada, Castañares y Fernández de la Cruz, excluido del mismo la zona destinada al estacionamiento N° 2 del denominado "Parque de la Ciudad" (Ordenanza N° 40.995) de los distritos de zonificación general RU y E4 a los que pertenecen.

Artículo 2° – Aféctase al polígono determinado en el Art.1° a Distrito UP "URBANIZACIÓN PARQUE" Art. 5.4.10 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.9).

e) Ordenanza N° 51.596, B.O. N° 279, Publ. 12/09/1997

Artículo 1° – Desaféctase del Distrito de zonificación R2aII el polígono delimitado por: eje de la calle Francisco Bilbao, desde su intersección con eje de la calle Rivera Indarte hasta eje de la calle Esteban Bonorino, por éste hasta su intersección con línea de fondo de parcelas frentistas a la Av. Directorio (vereda Sur) por ésta hasta su intersección con eje de la calle Pedernera, por éste hasta su intersección

con línea fondo de parcelas frentistas a la calle Primera Junta (vereda Sur), por ésta su intersección con eje de la calle Rivera Indarte, por éste hasta su cierre con eje de la calle Francisco Bilbao.

Artículo 2° – Aféctase el polígono descripto en el Art. 1° a Distrito R2bI.

Artículo 3° – Modifícanse las Planchetas Nros. 16 y 22 del Atlas de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, según lo establecido por los artículos precedentes.

f) Ver Plancheta 21, Ley N° 1.153, B.O. N° 1904, Publ. 19/03/2004.

g) Ley N° 2.409, B.O. N° 2.775, Publ. 25/09/2007

Artículo 1° – Aféctase la parcela denominada como Fracción A, Manzana 48L, Parcela 1, Sección 44, Circunscripción 1, del Plano 5.4.6.32a y mencionada como U31., delimitada por Av. Riestra, Camilo Torres y Tenorio, Belisario Roldán y cerco del Barrio Rivadavia II, para la construcción de viviendas destinadas a vecinos del Barrio Rivadavia I.

Artículo 2° – Dicha afectación, se realizará a efectos de construir viviendas en propiedad horizontal de baja densidad, y en cantidad de 96 (noventa y seis) departamentos según el compromiso adoptado por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad mediante acta acuerdo del 25 de julio de 2006.

h) Ley N° 3.199, B.O. N° 3.286, Publ. 26/10/2009

Artículo 1º – Créase el Plan de Recuperación y puesta en valor del Barrio Mariano Castex sito en el perímetro comprendido por Av. Balbastro, Av. Varela, calle Crisóstomo Álvarez y Av. Lafuente.

(Ver restantes artículos)

i) Decreto Nº 197/2012, B.O. Nº 3.899, Publ. 25/04/2012

Artículo 1° - Decláranse adquiridos por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de conformidad con lo prescripto por el Art. 5° de la Ley N° 351, el dominio de los inmuebles sitos en las Avenidas Lacarra, Perito Moreno y Mariano Acosta, y la Prolongación de la calle Velazquez, identificados catastralmente como Circunscripción 1, Sección 56, Manzana 113B, Fracciones S, T y U, y Circunscripción 1, Sección 56, Manzana 113D y superficie afectada a vía pública.

Artículo 2° - Una vez efectuada la inscripción, transfiérase a la Corporación Buenos Aires Sur S.E. la propiedad fiduciaria de los inmuebles identificados catastralmente como Circunscripción 1, Sección 56, Manzana 113B, Fracciones S y T, con los alcances fijados por el Decreto N° 2.021/2001.

Artículo 3° - Instrúyase a la Dirección General Escribanía General a instrumentar la declaratoria de dominio mediante escritura pública y/o documento administrativo (Ley N° 17.801, Art. 3° inc. a), a efectuar la correspondiente inscripción registral de los predios mencionados en el Art. 1° a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y a otorgar la escritura traslativa de la propiedad fiduciaria correspondiente y su correspondiente inscripción.

Artículo 4° - Las facultades y obligaciones del fiduciario y demás términos y alcances del fideicomiso de que se trata, resultan del Decreto N° 2.021/2001 y su Anexo I que, en lo pertinente, se dan por reproducidos y rigen la presente transferencia.

5.5.2.23 Plancheta de Zonificación 23

a) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 36.019, Artículos 1° y 2°.

b) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 38.696, Artículos 1° a 6°.

c) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 40.674, Artículos 1° y 2°.

d) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 46.464, Artículos 1° a 8°.

e) Ver Plancheta 17, D. M.161/1994, Artículos 1° a 12.

f) Ley N° 3.059, B.O. N° 3.186, Publ. 02/06/2009

Artículo 1° – Declárase la Emergencia Urbanística y Ambiental, del polígono delimitado por la Av. Sáenz, Av. Amancio Alcorta, calle Iguazú y margen norte del Riachuelo, correspondiente a la zona Sur Este del Barrio de Nueva Pompeya.

Artículo 6° – Encomiéndase al Poder Ejecutivo que a través del Consejo del Plan Urbano Ambiental (CoPUA), en su carácter de Autoridad de Aplicación del Código de Planeamiento Urbano (CPU), evalúe las Actuaciones de consultas, la conveniencia de la localización de nuevos emplazamientos de aquellos rubros que en el Cuadro de Usos N° 5.2.1a) se encuentran afectados por la referencia "C", consulta, en el marco de la presente Ley, con excepción de comercio minorista hasta 200m^2.

(Ver texto completo de la Ley)

g) Ver Plancheta 17, Ley N° 2.972, B.O. N° 3.101, Publ. 22/01/2009 y sus modif. Ley N° 2.995, B.O. N° 3.101, Publ. 22/01/2009 y Ley Nº 4.115, B.O. Nº 3.844, Publ. 31/01/2012

5.5.2.24 Plancheta de Zonificación 24

a) Ordenanza N° 43.150, B.M. N° 18.443, Publ. 05/01/1989

Artículo 1° – Aféctanse al uso público las Parcelas 22a y 23a, Manzana 71, Sección 16, Circunscripción 3a, frentistas a la calle Aristóbulo del Valle, las cuales serán destinadas a la creación de una plaza pública, especialmente para niños y personas de la tercera edad. (Con la modificación introducida por el Art. 1° de la Ordenanza N° 43.766, B.M. N° 18.630).

b) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 46.464, Artículos 1° a 8°.

c) Ver Plancheta 17, D.M. 161/1994, Artículos 1° a 12.

d) Normas Especiales para el Barrio de La Boca.

d1) Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524, Publ. 03/05/1989

Artículo 5° – Desaféctanse las parcelas frentistas a la calle Olavarría desde Av. Almirante Brown hasta la prolongación virtual de la calle Caminito del cumplimiento de lo dispuesto en el Parágrafo 5.4.2.3 "Disposiciones Particulares", inciso b) (AD 610.19) referente a la altura máxima; ello resultará de la aplicación del Art. 4.2.2 "Relación entre altura y separación de paramentos", inciso a) (AD 610.11) debiendo cumplir con las restantes normas de Tejido.

d2) Ordenanza N° 45.232, B.M. N° 19.198, Publ. 10/1/1992

Artículo 4° – Las normas de base del Distrito AE4 "Circuito de interés Turístico de La Boca", serán las correspondientes al Distrito R2bIII del Código de Planeamiento Urbano, salvo el sector denominado Barraca Pena ubicado entre Av. don Pedro de Mendoza, vías del FF.CC. General Roca y la arteria Daniel Cerri, cuyo distrito de base será UF.

e) Ver Plancheta 18, Ley N° 1.002, Art. 1°

f) Ver Plancheta 24, Ley N° 1.006, Artículos del 1° a 6° y Cláusula Transitoria

g) Ver Plancheta 18, Ley N° 1.464, B.O. N° 2.063, Publ. 09/11/2004.

h) Ver Plancheta 17, Ley N° 2.972, B.O. N° 3.101, Publ. 22/01/2009 y sus modif. Ley N° 2.995, B.O. N° 3.101, Publ. 22/01/2009 y Ley Nº 4.115, B.O. Nº 3.844, Publ. 31/01/2012

i) Ver Plancheta 18, Ley Nº 4.353, B.O. Nº 4.054, Publ. 12/12/2012

5.5.2.25 Plancheta de Zonificación 25

e) Ver Plancheta 18, Ley Nº 4.353, B.O. Nº 4.054, Publ. 12/12/2012

5.5.2.27 Plancheta de Zonificación 27

a) Ordenanza N° 47.039, B.M. N° 19.652, Publ. 03/11/1993

Artículo 1° – Desaféctase del Distrito R2bII el predio delimitado por las calles Carhué, Coronel Cárdenas y Gregorio de Laferrere y aféctase a Distrito UP del Código de Planeamiento Urbano

5.5.2.28 Plancheta de Zonificación 28

a) Ordenanza N° 43.471, B.M. N° 18.527, Publ. 08/05/1989

Artículo 1° – Destínase el predio ubicado entre las calles Mariano Acosta, Chilavert, Pergamino y Barros Pazos para la instalación de una plaza, como así también se ubique en un lugar del mismo una huerta urbana.

b) Ordenanza N° 47.533, B.M. N° 19.763, Publ. 14/04/1994

Artículo 1° – Desaféctase el polígono determinado por la Av. Lacarra, Escalada, Castañares y Fernández de la Cruz, excluido del mismo la zona destinada al estacionamiento N° 2 del denominado "Parque de la Ciudad" (Ordenanza N° 40.995) de los distritos de zonificación general RU y E4 a los que pertenecen.

Artículo 2° – Aféctase al polígono determinado en el Art.1° a distrito UP "URBANIZACIÓN PARQUE" Art. 5.4.10 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.9).

c) Ley N° 516 B.O.C.B.A. N° 1.083, Publ. 04/12/2000 *(Ver Parágrafo 5.4.3.4 Distrito E4, Ley N° 1.768, B.O. N° 2.288, Publ. 03/10/2005)*

Artículo 1° – Apruébase el llamado a Licitación Pública por parte del Poder Ejecutivo, bajo el régimen contemplado en la Ley Nacional N° 17.520 (AD 370.1) de Concesión de Obra Pública, para la realización del proyecto, construcción, mantenimiento y explotación de un Estadio Cubierto a localizarse en un sector de terreno ubicado en las Avenidas Escalada y Francisco Fernández de la Cruz, Parcela 1, Manzana 123, Sección 68, Circunscripción 1, según lo graficado en el plano que como Anexo I forma parte a todos sus efectos de la presente Ley.

Artículo 2° – La licitación se llevará a cabo con evaluación de antecedentes y proyectos (Sobre 1) y selección del canon (Sobre 2).

Artículo 3° – El estadio deberá resultar apto para la realización de actividades deportivas y culturales, con una pista libre de campo de juego no menor de un mil quinientos metros cuadrados (1.500m^2); una capacidad mínima de doce mil (12.000) espectadores sentados; altura estimada de quince (15) metros; un gimnasio anexo auxiliar de setecientos cincuenta metros cuadrados (750m^2);

cuatro (4) vestuarios para jugadores; dos (2) vestuarios para árbitros; un mil doscientos (1.200) espacios para estacionamiento de vehículos; sala de conferencia de prensa; áreas de recepción, dependencias administrativas y complementarias, gastronomía y circulaciones.

Artículo 4° – El proyecto deberá cumplir con los requisitos establecidos en los Códigos de Planeamiento Urbano y de la Edificación y adecuarse a los requerimientos exigidos por el Comité Organizador del Mundial de Voleibol 2002 (COMVOL 2002) para la realización del Campeonato Mundial de Voleibol 2002.

Artículo 5° – El plazo para la explotación del estadio será de veinte (20) años a contar desde la terminación efectiva de las obras a ejecutar, las cuales deberán estar terminadas antes del 31 de marzo de 2002.

Artículo 6° – Los pliegos de la licitación pública contemplarán la cesión sin cargo de las instalaciones al Gobierno de la Ciudad, por el término de treinta (30) días por año, para la realización de actividades deportivas y/o culturales que el mismo determine.

d) Ley N° 1.770, B.O. N° 2281, Publ. 22/09/2005

Artículo 1° – Aféctase el polígono comprendido por las Vías del Ferrocarril Gral. Belgrano, Av. Escalada, Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz, límite con el Distrito C3 II, límite con el Distrito U31, ambos del Código de Planeamiento Urbano, y calle Batlle y Ordóñez a urbanización de la villa 20, de acuerdo a las normas establecidas en el Parágrafo 5.4.6.9, Distrito U8 – Lugano V, del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 2° – Aféctase a la urbanización de la villa 20, el polígono comprendido por la Av. Francisco Fernández de la Cruz, eje de la calle Pola y línea de deslinde con el Distrito U8. El mencionado polígono será destinado a viviendas y equipamiento comercial.

Artículo 2° bis – El Instituto de la Vivienda de la Ciudad deberá realizar un nuevo censo en el término de treinta (30) días de promulgada la presente Ley, a fin de determinar la cantidad de viviendas a construirse en la actual Villa 20 y en los terrenos afectados por el Art. 1° de la Ley N° 1770. A tal efecto se garantizará la participación vecinal.

Artículo 3° – Encomiéndase al Poder Ejecutivo a realizar, en el término de noventa (90) días de promulgada la presente Ley, una audiencia pública con los vecinos y vecinas a fin de establecer conjuntamente las obras a realizar en lo relativo a tipología edilicia, emplazamientos, apertura de calles, equipamiento de servicios y toda otra inquietud que consideren importante tanto el I.V.C. como los habitantes de la Villa 20. Asimismo, el Poder Ejecutivo debe realizar antes de comenzar las obras mencionadas en el párrafo anterior, el saneamiento del suelo.

Artículo 4° – El Gobierno de la Ciudad, a través de los organismos competentes y los vecinos y vecinas de la villa 20, se comprometen a garantizar la adjudicación de las unidades a las familias que correspondan, de acuerdo al Art. 2°, y a impedir la intrusión de las viviendas que se reasignan, garantizando la asignación de las tierras a los vecinos censados de la Cooperativa 25 de Marzo que así lo necesiten.

5.5.2.29 Plancheta de Zonificación 29

a) Ver Plancheta 23, Ley N° 3.059, B.O. N° 3.186.

Interpretación Oficial Sección 5

5.1.4.1 – Interpretación Oficial

La cita y comprensión del parágrafo se simplifica designando sus párrafos con letras. En el supuesto de hecho del Inc. b) la duda debe resolverse según las previsiones del Parágrafo 4.2.7.2.

En el supuesto previsto en el Inc. d) debe entenderse que el Consejo también puede resolver las cuestiones suscitadas entre una zona o subzona de un Distrito U y otro Distrito U o de zonificación general. Este criterio se apoya en la referencia final que la norma realiza a "distrito, zona o subzona", y es consecuencia directa de la competencia asignada al Consejo por el primer párrafo del Art. 5.2.1. El último inciso debe adecuarse a la existencia de dos Distritos I, el I1 y el I2 en el sistema actual del Código de Planeamiento Urbano. Por ello el texto del Parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.1.4.1 *Usos en parcelas frentistas a deslinde de distritos*

a) *En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre los distritos residenciales (R1 y R2), centrales (C1, C2 y C3) y de equipamiento (E1 y E3) en cualquiera de sus combinaciones, se admitirán indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada distrito. En el caso del Distrito R1, sólo será de aplicación lo indicado precedentemente para los locales preexistentes al 1°/10/1984 en las parcelas de esquina.*

b) *En el caso de lotes pasantes con frente a dos o más calles, los usos del distrito correspondiente a cada frente, no podrán extenderse más allá de la Línea Interna de Basamento o, en su defecto, de la mitad de la parcela. En caso de duda se aplicará lo dispuesto en el Parágrafo 4.2.7.2.*

c) *En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde de áreas de desarrollo prioritario (A.D.P.), con los distritos de zonificación general descriptos en el Inc. a), en cualquiera de sus combinaciones, se podrán admitir indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada distrito, zona o subzona, previo dictamen del Consejo.*

d) *En los distritos de urbanización determinada (U) las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre zonas o subzonas dentro de éstos, se podrán admitir indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos, previo dictamen favorable del Consejo, debiéndose respetar las normas de tejido de cada distrito, zona o subzona. El mismo criterio se aplicará a los deslindes con otros distritos.*

e) *En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre el distrito de equipamiento E2 y los distritos industriales I1 e I2, se admitirán indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada distrito. En el caso del Distrito I1 no se admitirá el uso vivienda.*

5.1.4.2 – Interpretación Oficial

Es necesario entender el Parágrafo conforme la actual nomenclatura de la Ley N° 123 de Evaluación de Impacto Ambiental tras su reforma por Ley N° 452. En consecuencia la referencia debe centrarse en los usos o actividades de Impacto ambiental con relevante efecto. Por ello el texto del Parágrafo debe integrarse de la siguiente forma:

5.1.4.2

No será de aplicación lo establecido en el Parágrafo 5.1.4.1 para los usos, actividades, proyectos, programas o emprendimientos de Impacto ambiental con relevante efecto.

5.2.1 – Interpretación Oficial

En el Inc. c) debe aclararse que la posibilidad de localización en cualquier planta del edificio sólo debe aplicarse a estudios, y consultorios oficinas profesionales. En el Inc. d) debe aclararse que la referencia general correspondiente es la sigla P.E.C. Por ello el texto del artículo debe integrarse de la siguiente forma:

5.2.1 USOS DEL SUELO URBANO Y SU CLASIFICACIÓN

En el Cuadro de Usos N° 5.2.1 se consignan los usos permitidos y las restricciones que condicionan los mismos, los factores de ocupación del suelo, y los requerimientos de estacionamiento y lugar para carga y

descarga, según corresponda a los distintos distritos de Zonificación en que se subdivide la Ciudad, salvo en el caso de la zona de Urbanización Determinada (U) y de las Áreas de Protección Histórica (APH), para las cuales regirán normas especiales. El Consejo podrá adecuar los cuadros de usos especiales de estos distritos a los Cuadros de Usos 5.2.1.a) y 5.2.1.b) correlacionando los distritos de zonificación general con los subdistritos o subzonas de las normativas especiales.

Se tendrán en cuenta además las siguientes disposiciones:

a) *Los usos de comercio minorista permitidos a desarrollarse en locales que cuenten con planos aprobados con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza N° 34.609, B.M. N° 15.919, y que resulten permitidos, podrán superar dicha limitación en tanto no exceda una superficie máxima de 500m^2.*

b) *Cuando en una misma unidad de uso se desarrollen dos o más actividades permitidas podrán adoptarse para dicha unidad las limitaciones de superficie admitidas para la actividad menos restringida, debiendo a su vez cada una de las actividades cumplir con todas las restricciones y exigencias propias de cada una de ellas, salvo lo dispuesto para los hoteles industriales.*

c) *En los Distritos Residenciales, cuando en la misma parcela coexista el uso residencial con otros usos permitidos, estos últimos deberán instalarse exclusivamente en la planta baja y/o primer piso del inmueble y contar con acceso directo desde la vía pública. En el caso de estudios, consultorios y oficinas profesionales, podrán funcionar como unidades de uso hasta un máximo del 30% del total de unidades del edificio, pudiendo localizarse en cualquier nivel del mismo, cumpliendo con lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.*

d) *En los Distritos Residenciales sólo se admitirán los edificios destinados en forma exclusiva a cualquier uso no residencial en los casos previstos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 con la referencia P.E.C.*

e) *Queda garantizada en todas y cada una de las parcelas de propiedad privada la construcción de una vivienda con una superficie máxima de 91m^2, aun cuando esto no fuera posible por la aplicación concurrente de las normas de tejido y del F.O.T. del distrito, según corresponda. En este caso se deberá dar cumplimiento a las restantes disposiciones de este Código.*

f) *La previsión de un uso como permitido en un distrito conlleva la autorización para desarrollar sus usos complementarios entendiendo a éstos como los destinados a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.*

5.2.1 – Interpretación Oficial: Referencias del cuadro de espacios para carga y descarga *(nota al pie 4)*

Para una vinculación directa de los Cuadros de Usos N° 5.2.1a) y 5.2.1b) con las previsiones de la Ley N° 123 de Evaluación de Impacto Ambiental y sus modificatorias deben adoptarse referencias generales que permitan volcar sus instituciones en la lógica de estos Cuadros. Por ello el texto de las referencias generales debe ser integrado de la siguiente forma:

Ley N° 123	
Actividad, proyecto, programa y/o emprendimiento de Impacto Ambiental SIN Relevante Efecto	*S.R.E.*
Actividad, proyecto, programa y/o emprendimiento de Impacto Ambiental CON Relevante Efecto	*C.R.E.*
Actividad, proyecto, programa y/o emprendimiento de Impacto Ambiental CON o SIN Relevante Efecto según correspondiere	*s/C*
Actividad, proyecto, programa y/o emprendimiento de Impacto Ambiental NO permitida en la Ciudad	*N.P.C.*
Valor de corte en fórmula polinómica	*

– Para discernir la categorización de las actividades, proyectos, programas y/o emprendimientos sujetos a la referencia s/C se utilizarán los criterios, fórmulas polinómicas y formularios actualmente en vigencia hasta tanto no se expida en forma expresa el Consejo del Plan Urbano Ambiental. Todo nuevo criterio deberá ser incluido en el Cuadro de Usos correspondiente, como nota aclaratoria, y ser publicado en el Boletín Oficial.

– El mismo criterio se utilizará para el tratamiento del Cuadro de Usos N° 5.2.1. b).

5.3.4.1 – Interpretación Oficial

La comprensión del Parágrafo se simplifica eliminando la letra "y" entre "R2a" y "superen" y la palabra "cuando" entre "y" y "se trate". Por ello el texto del Parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.3.4.1

a) *En parcelas cuyo ancho libre sea menor de 10m (diez metros). Sin embargo, cuando dichas parcelas estén ubicadas en los Distritos R2a, superen los 200m^2 de superficie, y se trate de obras nuevas, será exigible un espacio guarda coche con una superficie mínima de 80m^2 o cumplir con el requerimiento de estacionamiento definido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. A estos efectos se permitirá compartir un acceso único entre predios linderos mediante la constitución de una servidumbre de paso.*

b) *En edificios preexistentes cuando cuenten con planos aprobados con anterioridad al 01/05/1977 en los que se prevean los siguientes usos:*

. *Agrupamiento Educación en todos sus rubros*
. *Vivienda individual*
. *Vivienda colectiva*
. *Oficina comercial*
. *Estudios y consultorios profesionales*

5.4.1.1 – Interpretación Oficial

La omisión de una regulación expresa de la tipología "Edificio de Perímetro Semilibre" se integra por aplicación de las normas del Capítulo 4.4 Es decir los valores se establecen en forma similar a los de la tipología de "edificios entre medianeras" excepto la relación r que se toma de las previsiones del distrito para los "edificios de perímetro libre".

Es criterio tradicional de interpretación que el retiro de frente previsto en el punto 6) resulta aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 4.5.2 y 4.6.4 Por ello el texto del Parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.4.1.1. Distrito Rla:

1) *Carácter: Zonas destinadas al uso residencial exclusivo de densidad media con viviendas individuales y colectivas.*

2) *Delimitación: Según Plano de Zonificación.*

3) *Subdivisión: Según normas generales de la Sección 3.*

4) *Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre.*

Disposiciones particulares

a) *Edificios entre medianeras*

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 1.5

F.O.T. = 1,3

F.O.S. = el que resulta de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias 3m.

En parcelas de esquina 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales.

El propietario podrá determinar la L.O. respecto de la cual efectuará cada uno de los retiros.

b) *Edificios de perímetro libre:*
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:
R = h/d = 2
r = h'/d' = 3
Retiro de frente mínimo: 3m.
F.O.T.: Se admitirán distintos grados de ocupación total conforme a las siguientes relaciones:

F.O.S.	F.O.T. MÁXIMO
Más del 40%	1.6
40% a más del 30%	1.7
30% a más del 23%	1.8
23% a 15%	1.9
Menos del 15%	2.0

c) *Edificios de perímetro semilibre:*
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:
R = h/d = 1.5
r = h'/d' = 3
F.O.T. = 1,3
F.O.S. = el que resulta de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias 3m.
En parcelas de esquina 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales. El propietario podrá determinar la L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

5) *Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.*

6) *Observaciones: El retiro de frente será medido a contar de la L.O. y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 4.5.2 y 4.6.4.*

5.4.1.2 – Interpretación Oficial

La omisión de una regulación expresa de la tipología "Edificio de Perímetro Semilibre" se integra por aplicación de las normas del Capítulo 4.4 Es decir los valores se establecen en forma similar a los de la tipología de "edificios entre medianeras" excepto la relación r que se toma de las previsiones del distrito para los "edificios de perímetro libre".

Es criterio tradicional de interpretación que el retiro de frente previsto en el punto 6) resulta aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos 4.5.2 y 4.6.4.

Asimismo cabe aclarar que el deslinde correcto del Sector 2 Barrio Parque General Belgrano, que se menciona en el punto 7.2) debe entenderse referido a la prolongación virtual del deslinde del distrito de zonificación UP, en lugar de hacerlo en forma directa. Es lo que surge de la simple lectura de los planos pertinentes. Por ello el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

a) R1bI

1) *Carácter: Zonas destinadas al uso residencial exclusivo con viviendas individuales y colectivas de densidad media – baja y altura limitada.*

2) *Delimitación: Según Plano de Zonificación.*

3) *Subdivisión: Según normas generales de la Sección 3.*

4) *Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.*

Disposiciones particulares

a) *Edificios entre medianeras*

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 1

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. = el que resulta de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Altura máxima: 11,60m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura 11,60m y con un plano límite de 14,60m desde la cola de la parcela.

En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.

Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias = 3m.

En parcelas de esquina 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

b) *Edificios de perímetro libre*

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 1

r = h'/d' = 1,5

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. = el que resulte de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Retiro de frente mínimo: 3m.

Altura máxima: 11,60m a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de dos pisos retirados dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura de 11,60m y con un plano límite de 17,60m desde la cota de la parcela.

En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.

c) *Edificios de perímetro semilibre:*

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 1

r = h'/d' = 1,5

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. = el que resulta de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Altura máxima: 11,60m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura 11,60m y con un plano límite de 14,60m desde la cota de la parcela.

En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.

Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias = 3m.

En parcelas de esquina: 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

5) *Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.*

6) *Observaciones: El retiro de frente será medido a contar de la L.O. y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 4.5.2 y 4.6.4 pudiendo el Consejo determinar su forma de ejecución en armonía con las construcciones existentes en los linderos y la localización y dimensiones de la parcela.*

7) Casos Particulares

7.1) *Sector 3 Parque Chas. En el polígono delimitado por los ejes de las calles La Pampa, Burela, Constantinopla, eje de la Av. de los Constituyentes, deslinde con Distrito C3II de Av. de los Incas (vereda noroeste) y deslinde con Distrito C3II de Av. Triunvirato, y el polígono delimitado por los ejes de las Av. de los*

Constituyentes, Av. Victorica y deslinde con Distrito C3II de Av. de los Incas, no será exigible el retiro de frente en parcelas intermedias y de esquina.

No se permite el uso "Alimentación en general", del Cuadro de Usos N° 5.2.1a).

En las parcelas frentistas de Av. de los Incas (vereda noroeste), entre Av. Victorica y Av. Triunvirato, se admitirán los usos permitidos para el Distrito C3, según lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1a).

7.2) *Sector 4 Barrio Parque General Belgrano. En el polígono delimitado por los ejes de las Avenidas del Libertador, Udaondo, Pte. Figueroa Alcorta y el eje de la calle Sáenz Valiente, hasta su intersección con la prolongación virtual del deslinde del Distrito UP, continuando por éste hasta la intersección con el eje de la calle Monroe hasta la Av. Del Libertador, sólo se permitirán los siguientes rubros, según lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.a):*

1) *Vivienda individual.*
2) *Vivienda colectiva.*
3) *Residencia o establecimiento geriátrico.*
4) *Antigüedades, Objetos de arte.*
5) *Quiosco.*
6) *Alquiler de videocasete.*
7) *Estudios profesionales.*
8) *Estudios profesionales (anexo a vivienda).*
9) *Garage (sólo en edificio existente).*
10) *Policía (Comisaría).*
11) *Oficinas descentralizadas (Registro Civil, empresas de servicios públicos, CGP o futuras comunas y sus dependencias).*
12) *Consultorio veterinario.*
13) *Consultorio profesional (anexo a vivienda).*
14) *Guardería infantil.*
15) *Preescolar.*
16) *Escuela primaria.*
17) *Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias.*
18) *Museo Clase II, condicionado por el inmueble.*
19) *Biblioteca local.*
20) *Templo.*
21) *Garage y/o taller de subterráneos.*
22) *Estación intermedia de subterráneos.*
23) *Estación intermedia de tren suburbano.*

5.4.1.3 – Interpretación Oficial

Es criterio tradicional de interpretación que para fijar el F.O.T. aplicable a las parcelas de esquina frentistas a calles de distinto ancho se podrá adoptar el F.O.T. mayor. En las parcelas pasantes se aplicará el Parágrafo 4.2.7.2. Por ello el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

a) R2al

1) *Carácter: Zona destinada al uso residencial con alto grado de densificación y consolidación, en las cuales se admiten usos compatibles con la vivienda.*

2) *Delimitación: Según Plano de Zonificación.*

3) *Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones de la Sección 3.*

4) *Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre*

Disposiciones Particulares:

a) *Edificios entre medianeras.*

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 2,4

b) *Edificios de perímetro libre:*

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 3

r = h'/d' = 5

c) *Edificios de perímetro semilibre.*

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 2,4

r = h'/d' = 5

d) *F.O.T. BÁSICO = 3*

Se admitirán variaciones del F.O.T. de acuerdo al ancho de la calle según se determina en la siguiente función:

F.O.T.= 3 x A/12,5

Siendo A un número igual al ancho de la calle determinado por la Dirección de Catastro.

En el caso que el ancho varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio. Para parcelas de esquina frentistas a calles de distinto ancho se podrá adoptar el F.O.T. mayor. En las parcelas intermedias pasantes se aplicará el Parágrafo 4.2.7.2.

e) *F.O.S. El que resulte de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.*

5) *Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.*

6) *Casos particulares*

6.1) *Ley N° 1.361, B.O. N° 1.991, Publ. 28/07/2004*

En el Sector 2 Barrio de "La Boca", sólo se admitirán edificios entre medianeras con altura limitada de acuerdo a normas de tejido. Cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9m de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la Línea de Frente Interno.

Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el Art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524).

5.4.1.3 – Interpretación Oficial

Es criterio tradicional de interpretación que para fijar el F.O.T. aplicable a las parcelas de esquina frentistas a calles de distinto ancho se podrá adoptar el F.O.T. mayor. En las parcelas pasantes se aplicará el Parágrafo 4.2.7.2.

Aún cuando no aparece una mención expresa que los usos del suelo permitidos en el distrito resultan de las previsiones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 ello se desprende del sistema general este Código. Por ello el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

b) R2aII

1) *Carácter: Zona destinada a la localización residencial similar al Distrito R2aI, pero con menor intensidad de ocupación total.*

2) *Delimitación: Según Plano de Zonificación.*

3) *Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.*

4) *Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.*

Disposiciones Particulares:

a) *Edificios entre medianeras.*

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 2,4

b) *Edificios de perímetro libre:*

Tejido: Cumplirá con las disposiciones particulares de la Sección 4 de acuerdo a:
R = h/d = 3
r = h'/d' = 5
***c)** Edificios de perímetro semilibre:*
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:
R = h/d = 2,4
r = h'/d' = 5
***d)** F.O.T. BÁSICO = 2,5*
Se admitirán variaciones del F.O.T. de acuerdo al ancho de calle según se determina en la siguiente función:
F.O.T. = 2,5 x A/12,5
Siendo A un número igual al ancho de calle determinado por la Dirección.
En el caso que el ancho varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio. Para parcelas de esquina frentistas a calles de distinto ancho se podrá adoptar el F.O.T. mayor. En las parcelas intermedias pasantes se aplicará el Parágrafo 4.2.7.2.
***e)** F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.*
***5)** Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.*
***6)** Casos Particulares*
***6.1)** En el Sector 2 Barrio de "La Boca", sólo se admitirán edificios entre medianeras con altura limitada de acuerdo a normas de tejido. Cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9 metros de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la Línea de Frente Interno.*
Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el Art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524).

5.4.1.4 – Interpretación Oficial

La omisión de una regulación expresa de la relación R en la tipología "Edificio de Perímetro Semilibre" se integra por aplicación de las normas del Capítulo 4.4. Es decir los valores se establecen en forma similar a los de la tipología de "edificios entre medianeras". Asimismo vale destacar que en el contexto del Código la regulación de los edificios de perímetro libre requiere un análisis detallado de cada situación urbana particular y la aplicación de soluciones de urbanismo de detalle conforme las previsiones del Art. 2.2.2 del Código de Planeamiento Urbano en la medida que se supere la H máxima permitida en el distrito por ello no se establecen relaciones a este respecto. En consecuencia el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:
a) R2bI
***1)** Carácter: Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total.*
***2)** Delimitación: Según Plano de Zonificación*
***3)** Subdivisión: Según normas generales de la Sección 3.*
***4)** Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.*
Disposiciones particulares
***a)** Edificios entre medianeras:*
Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:
R = h/d =2,4
H máxima: 10,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O. y por debajo

de un plano inclinado de 45° desde la altura de 10,50m y con un plano límite horizontal a 13,50m desde la cota de la parcela.

***b)** Edificios de perímetro libre.*

Únicamente en parcelas mayores de 2.500m² o un cuarto de manzana debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el Art. 2.2.2 de este Código de proponerse alturas superiores a las previstas en el Distrito como Plano Límite Horizontal.

Plano límite horizontal: 21m a contar desde la cota de parcela.

***c)** Edificios de perímetro semilibre*

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 2,4

r = h'/d' = 5

Altura máxima: 10,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado de 45° desde la altura de 10,50m y con un plano límite horizontal a 13,50m desde la cota de la parcela.

***d)** F.O.T. Máximo = 1,6.*

***e)** F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido según las disposiciones generales de la Sección 4 y de lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1 la L.F.I. coincidirá con L.I.B.*

***5)** Usos: los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.*

***6)** Observaciones: Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a más de 3,50m del terreno natural dentro del 30% ocupable en el centro libre de manzana, según Art. 4.2.4.*

***7)** Casos Particulares*

***7.1)** Sector 1 Barrio "Las Cañitas" (Delimitado por eje de la Av. Gral. Indalecio Chenaut hasta eje de la calle Huergo, por ésta hasta eje de la Av. Dorrego, por ésta hasta deslinde del E 4 "Campo Argentino de Polo" hasta eje de la Av. Gral. Indalecio Chenaut). En este sector los rubros "Alimentación en general, restaurant, cantina, pizzería, grill" "Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos, heladería, etc." del Cuadro de Usos N° 5.2.1 están afectados a la referencia "C".*

5.4.1.4 – Interpretación Oficial

Aún cuando no aparece una mención expresa de la relación R en la tipología edilicia "edificios de perímetro semilibre" de las previsiones generales del Código se desprende que la misma puede determinarse como R = h/d = 2,4 tal como la de los edificios entre medianeras del distrito. Asimismo vale destacar que en el contexto del Código la regulación de los edificios de perímetro libre requiere un análisis detallado de cada situación urbana particular y la aplicación de soluciones de urbanismo de detalle conforme las previsiones del Art. 2.2.2 del Código de Planeamiento Urbano en la medida que se supere la H máxima permitida en el distrito por ello no se establecen relaciones a este respecto. En consecuencia el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

b) R2bII

***1)** Carácter: Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total.*

***2)** Delimitación: Según Plano de Zonificación.*

***3)** Subdivisión: Según normas generales de la Sección 3.*

***4)** Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.*

Disposiciones particulares:

***a)** Edificios entre medianeras.*

Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 2,4

Altura máxima: 9m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde L. M. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9m y con un plano límite horizontal a 12m de la cota de la parcela.

b) *Edificios de perímetro libre:*

Únicamente en parcelas mayores de 2.500m^2 o un cuarto de manzana debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el Art. 2.2.2 de este Código, de proponerse alturas superiores a las previstas en el Distrito como Plano Límite Horizontal.

Plano límite horizontal: 18m a contar desde la cota de parcela.

c) *Edificios de perímetro semilibre:*

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 2,4

r = h'/d' = 5

H máxima: 9m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde L. M. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9m y con un plano límite horizontal a 12m de la cota de la parcela.

d) *F.O.T. máximo = 1,2*

e) *F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido según las disposiciones generales de la Sección 4 y de lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1. La L.F.I. coincidirá con L.I.B.*

5) *Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.*

6) *Observaciones: Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50m del terreno natural dentro del 30% ocupable en el centro libre de manzana según Art. 4.2.4.*

5.4.1.4 – Interpretación Oficial

Aún cuando no aparece una mención expresa de la relación R en la tipología edilicia "edificios de perímetro semilibre" de las previsiones generales del Código se desprende que la misma puede determinarse como R = h/d = 2,4 tal como la de los edificios entre medianeras del distrito. Asimismo vale destacar que en el contexto del Código la regulación de los edificios de perímetro libre requiere un análisis detallado de cada situación urbana particular y la aplicación de soluciones de urbanismo de detalle conforme las previsiones del Art. 2.2.2 de este Código en la medida que se supere la H máxima permitida en el distrito; por ello no se establecen relaciones a este respecto. En consecuencia el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

c) R2bIII

1) *Carácter: Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total y con mayor diversidad de usos.*

2) *Delimitación: Según Plano de Zonificación.*

3) *Subdivisión: Según normas generales de la Sección 3.*

4) *Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.*

Disposiciones particulares:

a) *Edificios entre medianeras.*

Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 2,4

Altura máxima: 9m, a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m, desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9m y con un plano límite horizontal a 12m, desde la cota de la parcela.

b) *Edificios de perímetro libre:*

Únicamente en parcelas mayores de 2.500m² o un cuarto de manzana debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el Art. 2.2.2 del Código de Planeamiento Urbano, de proponerse alturas superiores a las previstas en el Distrito como Plano Límite Horizontal.

Plano límite horizontal: 18m a contar desde la cota de parcela.

***c)** Edificios de perímetro semilibre:*

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 2,4

r = h'/d' = 5

H máxima: 9m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde L.M. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9m y con un plano límite horizontal a 12m, de la cota de la parcela.

***d)** F.O.T. máximo: 1,2*

***e)** F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido según las disposiciones generales de la Sección 4 y de lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1. La L.F.I. coincidirá con la L.I.B.*

***5)** Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.*

***6)** Observaciones : Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50m del terreno natural dentro del 30% ocupable en el centro libre de manzana según Art. 4.2.4.*

***7)** Casos Particulares*

***7.1)** Sector 5 delimitado por los ejes de las Avenidas Warnes, Garmendia, Del Campo, deslinde del Distrito UF y eje de la Avenida Punta Arenas hasta su intersección con el eje de la Avenida Warnes. En este sector, los inmuebles habilitados conforme al Distrito E2 mantendrán los usos, las normas de tejido y el F.O.T. de dicho distrito. Asimismo, podrán optar por el Distrito de Zonificación R2bIII.*

***7.2)** Ley N° 1.361, B.O. N° 1.991, Publ. 28/07/2004, Art. 5°*

En el Sector 2 Barrio de "La Boca", sólo se admitirán edificios entre medianeras con altura limitada de acuerdo a normas de tejido. Cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9 metros de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la Línea de Frente Interno.

Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el Art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524).

5.4.2.1 – Interpretación Oficial

Debe entenderse que la Autoridad de Aplicación es el Consejo. Por ello el texto de este inciso deberá integrase de la siguiente forma:

***i)** De cederse sin cargo a la Ciudad una parcela que resulte apta para ser afectada al dominio público como plaza, que tenga un desarrollo mayor a 17m sobre L.O., y siempre que la misma no sea frentista a las calles B. de Irigoyen, C. Pellegrini, Lima o Cerrito, ni pertenezca a un distrito de arquitectura especial AE, el Consejo podrá autorizar la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela a otra u otras ubicadas dentro del mismo polígono de zonificación del Distrito C1, en tanto no se superen las volumetrías máximas ni F.O.T. = 7. La parcela cedida deberá entregarse parquizada y con sus medianeras tratadas arquitectónicamente.*

5.4.2.2 – Interpretación Oficial

Se ha producido una errata en la publicación de la norma al fijar la relación R para los edificios entre medianeras en 3. Se genera así una inconsecuencia con el valor de 3,5 fijado para los edificios de perímetro semilibre. Las normas del Capítulo 4.4 establecen que la relación R de los edificios de perímetro semilibre es

similar a los de la tipología de "edificios entre medianeras". En todas las ediciones anteriores del Código de Planeamiento Urbano el valor R para los edificios entre medianeras era de 3,5. Es en este sentido que debe resolverse la errata. En otro orden de ideas debe establecerse que la Autoridad de Aplicación prevista en el punto 4) es el Consejo. Por ello el parágrafo debe integrarse de la siguiente forma:

5.4.2.2 Distrito C2 – Centro Principal

1) *Carácter: Son zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala de sectores urbanos y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros.*

2) *Delimitación: Según Plano de Zonificación.*

3) *Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.*

4) *Tipología Edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.*

Disposiciones particulares

a) *Basamentos.*

Altura máxima: 7m por encima de la cota de la parcela.

Área edificable: podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

b) *Edificios entre medianeras.*

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:

R = h/d =3,5

c) *Edificio de perímetro libre:*

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:

R = h/d = 4,5

r = h'/d' = 6

d) *Edificios de perímetro semilibre:*

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 3,5

r = h'/d' = 6

e) *F.O.T. máximo: 5.*

f) *F.O.S.: el que resulte de la aplicación de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.*

g) *Caso particular para edificios de perímetro libre.*

Los edificios de perímetro libre, siempre que cumplan las condiciones detalladas a continuación, podrán alcanzar un F.O.T. máximo por todo concepto de 7.

Deberán ser construidos únicamente en parcelas de esquina con superficie igual o mayor a 2.500m^2 (dos mil quinientos metros cuadrados).

La ocupación del suelo (F.O.S. máximo) no podrá superar el 30%.

El resto de la parcela deberá destinarse exclusivamente al uso público, con espacios verdes parquizados y áreas peatonales.

En el caso de destinarse el edificio a "hotel cuatro o cinco estrellas" podrá materializarse un basamento con un F.O.S. = 60% destinado a localizar las instalaciones necesarias para alcanzar esa categoría a nivel internacional, sin perjuicio del cumplimiento del F.O.S. máximo del 45% para aquello que se construya por sobre el basamento.

Restricción al dominio: previo a la concesión del permiso de obras el propietario de la parcela deberá restringir su dominio mediante la constitución de una servidumbre administrativa, formalizada en escritura pública, por la cual se garantice el libramiento permanente al uso público de la superficie de la parcela que resulte libre de edificación, cuyo proyecto deberá ser aprobado por el Consejo.

Tratamiento del contorno: los muros exteriores y que resulten enfrentados al espacio librado al uso público deberán tratarse arquitectónicamente.

De cumplimentarse todo lo anterior se permitirá rebasar con la edificación los planos límites resultantes de aplicar las relaciones R: 4,5 y r: 6 establecidas por el inciso c) del presente y las normas generales de la Sección 4, con una superficie cubierta no mayor que el veinte por ciento (20%) de la superficie cubierta que se construya por debajo de dichos planos límites y por encima de la cota de la parcela.

5) *Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1. El uso vivienda sólo podrá localizarse por sobre la planta baja.*

6) *Observaciones: En este distrito el espacio urbano podrá ser considerado desde el nivel menos 3m de la cota de la parcela.*

5.4.3.1 – Interpretación Oficial

Es necesario aclarar que en el caso de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no podrá ser mayor de 17,50m, como en los restantes distritos de equipamiento (E), en el punto 4b). La redacción del punto 6) no es feliz, de una lectura desaprensiva podría surgir que puede autorizarse la localización de una vivienda complementaria debajo de la planta baja. Situación contraria a todo el sistema del Código de Planeamiento Urbano, que en estos casos fija una cota especial para el distrito a los efectos de permitir locales de permanencia prolongada (como es el caso del Distrito C1). No cabe duda, entonces, que donde el punto dice "Por debajo de dicho nivel" debió decir "En la Planta Baja". Por ello el texto del Parágrafo debe ser integrado de la siguiente forma:

5.4.3.1 Distrito El – Equipamiento Comercial Mayorista

1) *Carácter: Son zonas destinadas preferentemente a la localización de usos comerciales mayoristas, siempre que incluyan local de venta.*

2) *Delimitación: Según Plano de Zonificación.*

3) *Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.*

4) *Tipología edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.*

Disposiciones particulares

a) *Basamentos*

Podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L. E. y la Línea Interna de Basamento, hasta la altura máxima de 6,50m salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

b) *Edificios entre medianeras*

Altura máxima: 17,50m, por encima de la cota de la parcela. En el caso de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no podrá ser mayor de 17,50m

Tejido: Cumplirán con las disposiciones de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d =2

F.O.T. máximo =2

c) *Edificios de perímetro libre*

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 3

r = h'/d' = 4

F.O.T. máximo = 3

d) *Edificios de perímetro semilibre:*

Cumplirán con las disposiciones particulares de la Sección 4 de acuerdo a:

Altura máxima = 17,50m.

r = h'/d' = 5

F.O.T. máximo = 2

e) *F.O.S. = El que resulte de la aplicación de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.*

5) *Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.*

6) *Observaciones: El uso residencial podrá implantarse por sobre la planta baja. En la planta baja se admitirá la existencia de una vivienda por parcela como uso complementario de los permitidos y siempre que para la misma se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en la Sección 4.*

5.4.3.2 – Interpretación Oficial

En la publicación del texto del punto 6) se produjo una errata al aparecer duplicado el primer párrafo de esta norma. Sin perjuicio de ello es necesario aclarar que, en el supuesto de destinarse la parcela a un uso no residencial permitido en el distrito resulta admisible la existencia de una vivienda como uso complementario con una superficie no mayor de 91m^2. Es la solución de todos los Códigos vigentes con anterioridad. El caso especial del barrio de La Boca previsto en el punto 7) requiere aclarar que las construcciones pueden ocupar toda la parcela hasta la altura máxima del distrito en tanto lo permitan las previsiones para el F.O.S. del Cuadro de Usos N° 5.2.1. Por ello, el texto del Parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.4.3.2 Distrito E2 – Equipamiento General

1) *Carácter: Son zonas donde se localizan actividades que sirven a la ciudad en general y que por sus características admiten la coexistencia restringida con el uso residencial.*

2) *Delimitación: Según Plano de Zonificación.*

3) *Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.*

4) *Tejido urbano:*

a) *Se permite la ocupación total de la parcela salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 hasta una altura de 15,50m.*

En casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor que 15,50m.

Los volúmenes edificados que sobresalen de esa altura, deberán ajustarse a las siguientes relaciones:

$R = h/d = 2$

$r = h'/d' = 4$

Esta relación (r) también se aplicará respecto a la línea divisoria de fondo de la parcela. En todos los casos la distancia (d') no podrá ser menor que 4m.

Las alturas se medirán desde la cota de la parcela.

Por encima de las pendientes establecidas sólo podrán sobresalir antenas y pararrayos; también podrán hacerlo conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes.

Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

b) *Para los locales que requieren iluminación y ventilación natural, deberán respetarse las disposiciones establecidas en la Sección 4.*

c) *F.O.T. máximo = 2*

d) *F.O.S. = El que resulte de la aplicación de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.*

5) *Usos: Los que resulten de la aplicación del Cuadro de Usos N° 5.2.1.*

6) *Observaciones: Se permite el uso vivienda individual o colectiva en parcelas que tengan frente sobre la L.O. igual o menor a 10m. En los casos de terrenos en esquina, el frente considerado será el ancho del lote medido entre la intersección de la prolongación virtual de las líneas oficiales de esquina y el eje divisorio respectivo. Los parcelamientos de estos lotes deberán ser preexistentes al 01/11/1996.*

En todas las parcelas se admite la existencia de una vivienda como uso complementario de los permitidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 con una superficie no mayor de 91m^2.

En todos los casos se deberán respetar las disposiciones establecidas en la Sección 4.

7) *Casos Particulares*

7.1) *Ley N° 1.361, B.O. N° 1.991, Publ. 28/07/2004, Art. 6°*

En el Sector 2 Barrio de "La Boca", cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9 metros de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la Línea de Frente Interno. Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el Art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524).

5.4.3.3 – Interpretación Oficial

Aún cuando no aparece una mención expresa de la relación R en la tipología edilicia "edificios de perímetro semilibre" de las previsiones generales del Código se desprende que la misma puede determinarse como R = h/d = 2 tal como la de los edificios entre medianeras del distrito. Por ello, el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.4.3.3 – Distrito E3 – Equipamiento Local

1) *Carácter: Zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial.*

2) *Delimitación: Según Plano de Zonificación.*

3) *Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.*

4) *Tipología edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.*

Disposiciones particulares

a) *Basamento y edificios entre medianeras*

Altura máxima: 15,50m por encima de la cota de la parcela. En el caso de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor de 15,50 m.

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L.O. y la L.I.B., con las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5. 2.1.

Tejido: Deberán observarse las disposiciones de la Sección 4 de acuerdo a :

R = h/d = 2

F.O.T. máximo = 3

b) *Edificios de perímetro libre*

Sólo podrán construirse en terrenos de por lo menos 900m^2.

Tejido: Deberán observarse las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 3

r = h'/d' = 5

F.O.T. máximo = 3

c) *Edificios de perímetro semilibre:*

Tejido: cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

Altura máxima = 15,50m.

R = h/d = 2

r = h'/d' = 5

F.O.T. máximo = 3

d) *F.O.S. = El que resulte de la aplicación de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.*

5) *Usos: Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.*

6) *Observaciones: Cuando exista en la parcela un uso que incluya depósito o tanques de inflamables, sólo se admitirá en la misma una vivienda como uso complementario, siempre que se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en la Sección 4.*

7) *Casos Particulares*

7.1) *Ley N° 1.361, B.O. N° 1.991, Publ. 28/07/2004, Art. 7°*

En el Sector 2 Barrio de "La Boca", sólo se admitirán edificios entre medianeras con altura limitada de acuerdo a normas de tejido. Cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9 metros de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la Línea de Frente Interno.

Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el Art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524).

5.4.3.4 – Interpretación Oficial

El texto del artículo ha sido completado con el agregado de los nuevos equipamientos incorporados por ley, dejando constancia de su número y fecha de publicación en el Boletín Oficial, y por una referencia geográfica expresa que facilita la individualización de cada uno de ellos.

La referencia a la Autoridad de Aplicación debe entenderse referida al Consejo.

5.4.4.2 – Interpretación Oficial

En la publicación del texto del punto 6) se produjo una errata ya que donde se utiliza la palabra "medio" debió decir "medido". Es necesario aclarar que, en el supuesto de destinarse la parcela a un uso no residencial permitido en el distrito resulta admisible la existencia de una vivienda como uso complementario con una superficie no mayor de 91m^2. Es la solución de todos los Códigos vigentes con anterioridad. Por ello, el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.4.4.2 Distrito I2 (Industrial dos)

1) *Carácter: Zonas destinadas a la localización de las industrias permitidas dentro de la ciudad y que por sus características admiten la coexistencia con el uso residencial en forma restringida.*

2) *Delimitación: Según Plano de Zonificación.*

3) *Subdivisión: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 3.*

4) *Tejido urbano.*

a) *Se permite la ocupación total de la parcela salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1a) y b) hasta una altura de 17,50m.*

En casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor que 17,50m.

Los volúmenes edificados que sobresalen de esa altura, deberán ajustarse a las siguientes relaciones:

$R = h/d = 2$

$r = h'/d' = 4$

Esta relación (r) también se aplicará respecto a la línea divisoria de fondo de la parcela.

En todos los casos la distancia (d') no podrá ser menor que 4m.

Las alturas se medirán desde la cota de la parcela.

Por encima de las pendientes establecidas sólo podrán sobresalir antenas de uso exclusivo del inmueble y pararrayos; también podrán hacerlo conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes.

Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

b) *Para los locales que requieren iluminación y ventilación natural, deberán respetarse las condiciones establecidas en la Sección 4.*

c) *F.O.T. máximo = 2*

d) *F.O.S. = El que resulte de la aplicación de las normas de tejido.*

5) *Usos: Los que resulten de la aplicación del Cuadro de Usos N° 5.2.1*

6) *Observaciones: Se permite la vivienda individual o colectiva en parcelas que tengan frente sobre la L.O. igual o menor a 10m. En los casos de terrenos en esquina, el frente considerado será el ancho del lote medido entre la intersección de la prolongación virtual de las Líneas Oficiales de esquina y el eje divisorio respectivo. Los parcelamientos de estos lotes deberán ser preexistentes al 01/11/1996.*

En todas las parcelas se admite la existencia de una vivienda, como uso complementario de los permitidos, con una superficie no mayor de 91m^2.

En todos los casos se deberán respetar las condiciones establecidas en la Sección 4.

5.4.6.12 – Interpretación Oficial

El tratamiento de los distintos rubros del Cuadro de Usos del Distrito por la Ley N° 123 de Evaluación de Impacto Ambiental será el establecido para cada rubro por el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

El mismo criterio se utilizará para los aspectos no previstos en forma expresa por el Cuadro de Usos del Distrito. En consecuencia, los requerimientos de estacionamiento, lugar para carga y descarga y F.O.S. serán para cada uso los establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1a) y b). El Consejo será el encargado de resolver cualquier cuestión que se genere a este respecto.

5.4.6.16 – Interpretación Oficial

La Zona 2 ha sido desafectada por Ley N° 536, B.O. N° 1113.

5.4.6.18 – Interpretación Oficial

Las aperturas previstas en el área se han ido produciendo y algunas arterias han sido nominadas o han cambiado su nombre anterior, en consecuencia es necesario replantear la delimitación de las zonas de un modo acorde con el estado de situación actual. Por ello el texto del punto 1) del Parágrafo 5.4.6.18 debe ser integrado de la siguiente forma:

1) *Delimitación y zonificación: Comprende el polígono que forman los ejes de las Avenidas Perito Moreno, Varela, Ana María Janer, Mariano Acosta y Castañares, que delimita el Plano de Zonificación y se subdivide en las siguientes zonas que delimita el Plano N° 5.4.6.18.*

ZONA I: *Zona Recreativa – Delimitada por Avenidas Varela, Ana María Janer, Mariano Acosta, Riestra, prolongación virtual de la calle Portela, calle Portela, Av. Castañares, Av. Lafuente y Av. Riestra hasta su intersección con la Av. Varela.*

ZONA II: *Zona Industrial – Delimitada por Av. Perito Moreno, Riestra y Lafuente. Av. Castañares, calle Portela y su prolongación virtual, Av. Riestra y Mariano Acosta.*

5.4.6.34 – Interpretación Oficial

El punto 9 Incentivos en sus incisos a) y c) induce a confusión y hace impracticable la acción que se propone, pues refiere a un procedimiento que no se aplica en el ámbito comunal desde 1972. Por ello el texto debe integrarse de la siguiente forma:

9) Incentivos

a) Es de aplicación lo dispuesto en 5.4.12.1, punto 6) Incentivos "Desgravación tributaria para Avenida de Mayo", comprendiendo la desgravación los tributos de alumbrado, barrido y limpieza, contribución territorial, pavimentos y aceras.

b) Asesoramiento a los interesados con la finalidad de que pueda llevar a cabo una mejor rehabilitación.

SECCIÓN 6

SISTEMA VIAL

AD 610.30/33

6.1 INFRAESTRUCTURA

AD 610.30

6.1.1 CARACTERÍSTICAS DE LA VÍA PÚBLICA

6.1.1.1 Clasificación

Las vías se clasifican de acuerdo con su función, como integrantes de las redes Primaria, Secundaria y Terciaria.

6.1.1.2 Red Vial Primaria *(Ver I.O.)*

a) Composición: Está integrada por las autopistas y las avenidas de tránsito rápido, de acuerdo con lo establecido en el Listado N° 6.1.1.2 y en el Plano N° 6.1.1.2;

b) Función: Prolongar, dentro de la Ciudad, los accesos que vinculan a ésta con su región y el resto del país, distribuir el tránsito regional a la Red Secundaria y permitir el rápido ingreso y egreso a los distritos centrales.

6.1.1.3 Red Vial Secundaria

a) Composición: Está integrada por las avenidas de mano única, las de doble mano con o sin giro a la izquierda y las calles o pares de calles de distribución de acuerdo con lo establecido en el Plano N° 6.1.1.2;

b) Función: Son colectoras y distribuidoras que conectan los centros generadores de tránsito entre sí y con la Red Primaria. Absorben el máximo caudal de transporte público automotor y sirven de interconexión entre diferentes áreas urbanas.

6.1.1.4 Red Vial Terciaria

a) Composición: Está integrada por las calles de acceso o servicio local, los pasajes y las calles peatonales. Pertenecen a esta Red todas las calles de la Ciudad que no integran las redes primaria o secundaria;

b) Función: Servir al tránsito local.

6.1.2 VÍAS CON L.E. PARTICULARIZADAS

En todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a las calles enumeradas en el Listado N° 6.1.2 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 Art. 4.11.2.4 del Código de la Edificación.

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2011.

VÍAS CON LÍNEA OFICIAL DE EDIFICACIÓN PARTICULARIZADA LISTADO N° 6.1.2

Avenida o Calle	Tramo	Distancia al eje en m	Ancho total en m
Acosta, Mariano	Rivadavia, Av. – Moreno, Perito Av.	13	26
Acosta, Mariano	Fernández de la Cruz, F. Gral., Av. – Roca, Cnel., Av.	13	26
Acoyte	Avellaneda – Neuquén	13	26
Acoyte	Díaz Vélez, Av. – Gallardo, Ángel Av.	13	26
Alcorta, Amancio	Vélez Sarsfield, Av. – Brandsen	13	26
Alcorta, Amancio	Zavaleta – Moreno, Perito Av.	26	52
Álvarez Jonte	Concordia – Punta Arenas	15	30
Avellaneda	Espinosa – Río de Janeiro	13	26
Boedo	Venezuela – Rivadavia, Av.	13	26
Boyacá	Méndez de Andés – Álvarez Jonte	13	26
Bulnes	Rivadavia, Av. – Honduras, Av.	13	26
California	Vieytes – Don Pedro de Mendoza, Av.	13	26
Castañares	Escalada, Av. – Lafuente, Av.	16,50	33
Castro, Emilio	Escalada – Alberdi, Juan Bautista, Av.	13	26
Cochrane	Nazca – De los Constituyentes, Av.	13	26
Congreso	Miller – Díaz Colodrero	13	26
Congreso	Del Libertador, Av. – Donado	13	26
Córdoba	San Martín – Florida	13	26
Del Barco Centenera	Alberdi, Juan Bautista, Av. – Goyena, Pedro Av.	15	30

Avenida o Calle	Tramo	Distancia al eje en m	Ancho total en m
Del Barco Centenera	Bonifacio, José – Asamblea, Av.	15	30
Díaz Vélez	Hidalgo – Virasoro, Valentín	13	26
Directorio, Av. (**)	Paz, Gral., Av. – De la Torre, Lisandro	13	26
Escalada	Rivadavia, Av. – Dellepiane, Luis, Tte. Gral., Av.	13	26
Iriarte	Vieytes – Montes de Oca, Manuel A., Av.	13	26
Irigoyen	Rivadavia, Av. – Beiró, Francisco, Av.	13	26
Larralde, Crisólogo	Del Libertador, Av. – Paz, Gral., Av.	13	26
Miranda	Justo, Juan B., Av. – Concordia	15	30
Monroe	Triunvirato, Av., – De los Constituyentes, Av.	11	22
Montes de Oca M. A.	Finocchietto, E., Dr. – Caseros, Av.	15	30
Mosconi, Gral.	Paz, Gral., Av. – San Martín, Av.	13	26
Nazca	Beiró, Francisco, Av. – Albarellos, Av.	13	26
Perón, Eva	Del Barco Centenera – Varela, Av.	15	30
Perú	Caseros, Av. – Moreno	8,66	17,32
Piedrabuena	Argentina, Av. – Dellepiane, Luis, Tte. Gral. Av.	13	26
Punta Arenas	Álvarez Jonte – San Martín, Av.	15	30
Punta Arenas	San Martín, Av. – Warnes, Av.	15	30
Punta Arenas	Warnes, Av. – Del Campo, Av.	13	26
Río de Janeiro	Avellaneda – Díaz Vélez, Av.	13	26
Salguero, Jerónimo	Figueroa Alcorta, Pte. Av. – Obligado, Rafael, Av.	13	26
Segurola	Rivadavia, Av. – Mosconi, Gral., Av.	13	26

Avenida o Calle	Tramo	Distancia al eje en m	Ancho total en m
Suárez	Vélez Sarsfield, Av. – Don Pedro de Mendoza, Av.	13	26
Trelles, Manuel R.	Álvarez, Donato, Tte. Gral., Av. – San Martín, Av.	11	22
Vieytes *	Suárez – Don Pedro de Mendoza, Av.	13	26
Warnes	Justo, Juan B., Av. – Malabia	13	26

REFERENCIAS

* Errata por Resolución N° 110/SSCPU/1991
1) Ley N° 1.864, B.O. N° 2.365, Publ. 24/01/2006
Artículo 1° – Suprímase del Listado 6.1.2 del Código de Planeamiento Urbano, Vías con Línea Oficial de Edificación Particularizada, la afectación a la calle Irala desde Av. Martín García a Av. Pedro de Mendoza.
Artículo 2° – Manténgase la nueva Línea Oficial de Edificación construida en la acera de numeración impar entre las calles Benito Quinquela Martín y Alfredo Palacios, que ya se encuentra materializada.
** Por Ordenanza Nº 35.552, se denominó Av. Directorio a la calle Chascomús en el tramo comprendido entre Av. Gral. Paz y Lisandro de la Torre.

ARTERIAS AFECTADAS A APERTURA O ENSANCHE CON DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA Y SUJECIÓN A EXPROPIACIÓN DE LAS PARCELAS O PARTES NECESARIAS A AQUELLOS FINES *(Ver I.O.)*

Avenida o Calle	Tramo	Distancia al eje en m ancho total en m
Alberdi, Juan Bautista	San Pedrito, Av. – Pumacahua	26
De los Constituyentes	Cabezón, José León – Mosconi, Gral. Av.	34
Juramento	Crámer, Av. – Cabildo, Av.	26
Roca, Julio Argentino, Pte. (Diagonal Sur)	Piedras – Irigoyen, Bernardo de	26
Calle sin nombre oficial	Escalada, Av. – Fernández de la Cruz, F., Gral., Av.	10,5

6.2 ACTIVIDADES A DESARROLLARSE EN LA VÍA PÚBLICA

6.2.1 RELACIONADAS CON LA CIRCULACIÓN

a) Transporte público de media y larga distancia;
b) Transporte público urbano;
c) Circulación de vehículos livianos de carga y pasajeros;
d) Circulación de camiones medianos;
e) Circulación de camiones pesados;
f) Estacionamiento;
g) Circulación de motocicletas;
h) Circulación de bicicletas;
i) Circulación de peatones.

La ocupación de las calzadas y aceras como consecuencia de las actividades antedichas se ajustará a las limitaciones establecidas en la Tabla N° 6.2.1.

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2012.

ACTIVIDADES PERMITIDAS EN LA VÍA PÚBLICA SEGÚN SU CLASIFICACIÓN – TABLA N° 6.2.1		Red Primaria			Red Secundaria					Red Terciaria				
		Autopistas		Avenidas Rápidas	Avenidas			Calles de distribución		Ancho				Peatonales
		Calzada principal	Calzada servicios		Mano única	Doble mano	Doble mano giro izq.	20,00	17,32	17,32	13,86	10,00	9,52	
CIRCULACIÓN	Transporte público de mediana y larga distancia.	P	---	P	P	P	P	---	---	---	---	---	---	---
	Transporte público urbano.	---	P	P	P	P	P	---	---	---	---	---	---	---
	Circulación de vehículos livianos de pasajeros y carga.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	---
	Circulación de camiones medianos.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	---
	Circulación de camiones pesados.	P	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Circulación de motocicletas.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	---
	Circulación de bicicletas.	---	CS	CS	P	P	P	P	P	P	P	P	P	---
	Circulación de peatones.	---	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	Estacionamiento.	---	C	---	C	C	C	C	---	P	P	---	---	---

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2012.

ACTIVIDADES PERMITIDAS EN LA VÍA PÚBLICA SEGÚN SU CLASIFICACIÓN – TABLA N° 6.2.1		Red Primaria			Red Secundaria					Red Terciaria				
		Autopistas		Avenidas Rápidas	Avenidas			Calles de distribución		Ancho				Peatonales
		Calzada principal	Calzada servicios		Mano única	Doble mano	Doble mano giro izq.	20,00	17,32	17,32	13,86	10,00	9,52	
QUIOSCOS O PUESTOS DE EXPOSICIÓN Y VENTA	Venta de flores.	---	P	---	P	P	P	P	P	P	P	---	---	P
	Venta de diarios y revistas.	---	---	---	P	P	P	P	P	P	P	---	---	P
	Venta de libros.	---	---	---	P	P	P	P	P	P	P	---	---	P
	Venta de artículos varios en mesas portátiles.	---	---	---	C	C	C	---	---	---	---	---	---	---
SERVICIOS PÚBLICOS Y COMERCIALES	Acceso o ventilación cámaras de servicios públicos.	---	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	Buzones de correo.	---	---	---	P	P	P	P	P	P	---	---	---	---
	Lustre de calzado.	---	---	---	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	Mesas y sillas de confitería y bares.	---	C	C	C	C	C	---	---	---	---	---	---	P

REFERENCIAS
P : Permitido
C : Condicionado
CS : Condicionado por seguridad (1)
--- : No permitido
(1) Sólo cuando la Dirección considere garantizadas las condiciones mínimas de seguridad.
NOTA: Ver Ley N° 1.877, B.O. N° 2.363, Publ. 20/01/2006 referente “Regulación para la Instalación de Redes de Televisión por Cable”.

6.2.2 RELACIONADAS CON LA OCUPACIÓN DE LAS ACERAS

. Kioscos de venta de diario y revistas, y de flores.
. Servicios públicos o comerciales: Acceso o ventilación de cámaras de servicios públicos.
. Recolección de correspondencia.
. Lustre de calzado.
. Mesas y sillas de confiterías y bares.

En ocupación de las calzadas y aceras como consecuencia de las actividades antedichas jamás podrá obstaculizar la libre circulación de personas y bienes y se ajustará a las limitaciones establecidas en la Tabla N° 6.2.1.

6.3 CONTROLES VIALES

AD 610.33

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2012.

6.3.1 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 públicas, las de señalización luminosa y las de nomenclatura vial. Se admitirán también los cuerpos salientes cerrados por encima de los 3m sobre el nivel de la acera, permitidos por el Art. 4.6.7 de este Código.

6.4 VÍAS FÉRREAS

6.4.1 ESTACIONES FERROVIARIAS

En los edificios de las estaciones ferroviarias destinadas al transporte de pasajeros, se admitirá localizar los usos permitidos en el Distrito C3, comprendidos en los agrupamientos Comercio Minorista y Servicios del Cuadro de Usos N° 5.2.1a) y los del Cuadro N° 5.2.1b) permitidos en el citado Distrito, hasta un máximo del 40% de su superficie cubierta, sin ocupar andenes ni medios de salida.

6.4.2 BAJO VIADUCTOS FERROVIARIOS

En los bajo viaductos ferroviarios, se permitirá localizar los usos permitidos en los distritos adyacentes.

6.5 TRANSPORTES SUBTERRÁNEOS

6.5.1 ESTACIONES SUBTERRÁNEAS

En los edificios de las estaciones de subterráneos, se admitirá localizar los usos permitidos en el Distrito C3, comprendidos en los agrupamientos Comercio Minorista y Servicios del Cuadro de Usos N° 5.2.1a), 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.

6.6 NORMAS COMPLEMENTARIAS

6.6.1 EN RELACIÓN AL ART. 6.1.1, VER ART. 5.4.9, ORDENANZA N° 24.802, ARTÍCULOS 2° A 4°, 6° Y 7°

6.6.2 EN RELACIÓN CON EL PARÁGRAFO 6.1.1.2.

6.6.2.1 Ordenanza N° 33.387, B.M. N° 15.475, Publ. 11/03/1977

Artículo 3° – Apruébase la traza y declárase de utilidad pública con afectación inmediata la expropiación de la Autopista Perito Moreno (AU6) según los planos 1.75.041 al 1.75.049 y de la Autopista 25 de Mayo (AU1) según los planos 1.75.013A al 1.75.025A de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, los que forman parte, a todos sus efectos, de la presente Ordenanza.

Apruébase la traza de la Av. 9 de Julio (AV1) y declárase de utilidad pública con afectación diferida al año 1979, en los términos del Art. 34 de la Ley N° 21.499, según Plano N° 1.601 del Consejo de Planificación Urbana.

Los planos citados forman parte, a todos sus efectos, de la presente Ordenanza.

(Con las modificaciones introducidas por los Artículos Nros. 1° y 2° de la Ordenanza N° 33.782, B.M. N° 15.616).

6.6.2.2 Ordenanza N° 33.403, B.M. 15.477, Publ. 15/03/1977

Artículo 2° – Habilítase al uso público el camino de sirga paralelo al Riachuelo a que se refiere el Art. N° 2.639 del Código Civil, en las partes no libradas al servicio público, y en el tramo comprendido entre el puente José Félix Uriburu y la desembocadura de dicho curso de agua.

Artículo 5° – Toda nueva construcción frentista a la Av. 27 de Febrero, desde el puente José Félix Uriburu hasta el puente Pueyrredón, deberá dejar al frente una zona de terreno libre de edificación de 25m convenientemente jardinizada.

Además, las construcciones se deberán retirar de todas las líneas divisorias restantes de la parcela, tres metros como mínimo. Estas franjas deberán quedar libres de todo uso.

Artículo 6° – Todo nuevo proyecto de edificación deberá contar con la aprobación de la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo. Para ello se deberá presentar ante la citada repartición dos copias de planos de todos los frentes en escala 1:100, detalles en escalas que clarifiquen la tecnología a emplearse y los materiales a utilizar especificando textura y color. Dicha Dirección General queda facultada para solicitar mayor número de planos o detalles cuando fuere necesario, con el fin de evaluar el proyecto presentado.

6.6.2.3

a) Ordenanza N° 33.439, B.M. N° 15.492, Publ. 05/04/1977

Artículo 1° – Apruébase la traza de la Autopista Central (AU3) y declárase de utilidad pública con afectación diferida en los términos del Art. 34 de la Ley N° 21.499; al año 1980 el tramo comprendido entre la Av. Gral. Paz (AU4) hasta la Av. Estado de Israel; al año 1981 el tramo siguiente hasta la Autopista Sur (AU1); y al año 1982 el tramo restante hasta la Av. 27 de Febrero (AV2), todo ello según Plano N° 1.596 del Consejo de Planificación Urbana.

Artículo 3° – Apruébase la traza de la Autopista Occidental (AU7) y declárase de utilidad pública con afectación diferida en los términos del Art. 34 de la Ley N° 21.499; al año 1985 el tramo comprendido entre la Av. Gral. Paz (AU4) hasta la Autopista Transversal (AU5); y al año 1986 el tramo restante hasta la Av. 27 de Febrero (AV2), todo ello según plano N° 1.599 del Consejo de Planificación Urbana.

Artículo 5° – Los planos citados forman parte, a todos sus efectos, de la presente Ordenanza.

Artículo 6° – En caso de obras en construcción o cualquier otro en el cual se presenten situaciones especiales debidamente justificadas, el Departamento Ejecutivo queda facultado para autorizar la compra con antelación a las fechas establecidas en la presente Ordenanza. (…)

b) Ley Nº 3.396, B.O. N° 3.356, Publ. 05/02/2010

Artículo 1° – Derógase parcialmente la traza de la Autopista AU3 aprobada por Ordenanza N° 33.439, B.M. N° 15.492, en el tramo comprendido entre la Av. Gral. Paz y la calle La Pampa y la traza aprobada por Ordenanza N° 39.153, B.M. N° 17.069, en el tramo comprendido entre la Av. Congreso y la calle La Pampa.

6.6.2.4 Ordenanza N° 33.795, B.M. N° 15.619, Publ. 06/10/1977

Artículo 1° – Modifícase la traza de la Autopista Occidental (AU7) de acuerdo al Plano N° 1.620 del Consejo de Planificación Urbana, que a todos sus efectos forma parte de la presente Ordenanza, manteniéndose los plazos previstos para la ejecución diferida de las mismas según lo dispuesto en el Art. 3° de la Ordenanza N° 33.439.

6.6.2.5 Ordenanza N° 34.122, B.M. N° 15.747, Publ. 07/04/1978

Artículo 1° – Dispónese la paralización inmediata de la construcción en ejecución y caducidad de los permisos de edificación concedidos o en trámite de aprobación, referidos a predios afectados por la traza de las autopistas integrantes de la red de Autopistas Urbanas. Queda establecido que la prosecución de dichas construcciones o la reanudación del trámite de los permisos mencionados anteriormente sólo serán autorizadas si se cumplen las condiciones determinadas en el Art. 4.11.2.4 del Código de la Edificación (Conforme texto Art. 2° de la Ordenanza N° 38.884, B.M. N° 17.019).

6.6.2.6 Ordenanza N° 34.162, B.M. N° 15.762, Publ. 28/04/1978

Artículo 1° – Apruébase el trazado de la Av. 9 de Julio y su empalme con la Autopista Ribereña en el tramo comprendido entre la Av. Del Libertador hasta su enlace con la Av. Cantilo, de acuerdo con los planos que se agregan como Anexo, formando parte de la presente.

Artículo 2° – Decláranse de utilidad pública y sujetos a expropiación los inmuebles de propiedad privada que se encuentran comprendidos dentro del trazado aprobado por el artículo anterior y autorízase al Comité de Adquisición de Inmuebles a realizar de inmediato las tratativas tendientes a la adquisición de dichos inmuebles a los efectos de liberar el trazado.

6.6.2.7 D.N. N° 1.668/1978, B.O., Publ. 09/08/1978

Artículo 1° – A los efectos de lo determinado por el Art. 48 de la Ley N° 16.432 incorporado a la Ley N° 11.672 (Complementaria Permanente de Presupuesto), declárase de interés nacional el plan de realizaciones previstas por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, para la construcción de la red de Autopistas Urbanas integrada al sistema de comunicación vial que circunda la Capital Federal.

Artículo 2° – Facúltase al Ministerio de Economía para que, por conducto de la Secretaría de Estado de Hacienda, se otorgue el aval con el respaldo de las disponibilidades del Tesoro Nacional, a las operaciones de crédito interno o extremo que se convengan con destino al financiamiento de las obras a que se refiere el artículo anterior.

6.6.2.8 Ordenanza N° 34.870, B.M. N° 16.003, Publ. 11/04/1979

Artículo 1° – Apruébase la traza de la Av. 27 de Febrero conforme a los Planos A–002 y A–003 de la Dirección General de Investigación y Desarrollo del Ministerio de Defensa, que a todos sus efectos forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 2° – Déjase sin efecto la declaración de utilidad pública con sujeción a expropiación de las tierras privadas que resultaban necesarias para el ensanche de la citada arteria aprobado por Ordenanza N° 33.403, B.M. N° 15.477 y toda otra disposición que se oponga a la presente, excepto las relativas al camino de sirga a que se refiere el Art. 2.639 del Código Civil.

Artículo 3° – Decláranse de utilidad pública y sujetos a expropiación todos los inmuebles afectados por la traza que se aprueba por el Art. 1°.

6.6.2.9 Ordenanza N° 34.898, B.M. N° 16.018, Publ. 07/05/1979

Artículo 1° – Apruébase la traza de la Av. Perito Moreno en el tramo comprendido entre la Autopista Tte. Gral. Luis J. Dellepiane y la Av. Amancio Alcorta, conforme los Planos N° 1.720/1 al 1.720/8 del Consejo de Planificación Urbana (Conforme texto Art. 1° de la Ordenanza N° 35.018, B.M. N° 16.057).

Artículo 2° – La Dirección de Catastro deberá proceder a delimitar en las planchetas parcelarias las afectaciones correspondientes.

Artículo 3° – Las parcelas adyacentes a la nueva traza no podrán tener accesos directos desde la avenida, solamente podrán hacerlo mediante la apertura de una calle de servicio de ancho no menor de 10,50m, que podrá formarse mediante cesión de los propietarios frentistas y siempre que la misma se comunique a dos calles transversales.

6.6.2.10 Ordenanza N° 36.593, B.M. N° 16.506, Publ. 14/04/1981

Artículo 1° – Derógase la traza de la Autopista Occidental (AU7) contenida en el Plano N° 1.599A, hojas 1/15, 2/15, 11A/15, 12A/15, 13A/15, 14A/15, 14bis A/15 y 15A/15 del Consejo de Planificación Urbana aprobada por Ordenanza N° 33.439, B.M. N° 15.492, con las modificaciones introducidas por el Art. 1° de la Ordenanza N° 33.795, B.M.N° 15.619.

Artículo 2° – Apruébase la nueva traza parcial de la Autopista Occidental (AU7) según Plano N° 1.599B hojas 1/15, 2/15, 11/15, 12/15, 13/15, 14/15, y 15/15 del Consejo de Planificación Urbana que forman parte a todos sus efectos de la presente Ordenanza.

Artículo 3° – Desaféctanse de sus respectivos Distritos de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, AD 610.19 y aféctanse a Distrito RUA, Art. 8.2.2 del mismo Código las parcelas graficadas en el Plano N° 1.599, hojas 1/15, 2/15, 11/15, 13/15, 14/15, y 15/15 del Consejo de Planificación Urbana.

Artículo 4° – Desaféctanse de Distrito RUA las parcelas comprendidas en el Plano N° 1.599A, hojas 1/15, 2/15, 11A/15, 12A/15, 13A/15, 14bisA/15, y 15A/15 del Consejo de Planificación Urbana y de Distrito RU, las manzanas delimitadas por las calles Manco Capac, Balbastro, Lafuente, Av. Tte. Gral. Luis Dellepiane y aféctanselas a los distritos de Zonificación que se grafican en el Plano N° 1.825 del Consejo de Planificación Urbana que forma parte a todos sus efectos de esta Ordenanza.

Artículo 5° – Mantiénese la afectación a Distrito RU de la manzana delimitada por las calles José Martí, Av. Cnel. Roca, Lafuente y Barros Pazos.

6.6.2.11 Ordenanza N° 36.721, B.M. N° 16.545, Publ. 12/06/1981

Artículo 1° – Declárase de utilidad pública con afectación inmediata de acuerdo a los términos de la Ley N° 21.499 el tramo de la Autopista Occidental (AU7) comprendida entre Autopista Tte. Gral. Luis J. Dellepiane y la Av. 27 de Febrero indicado en los Planos Nros. 1.599B, hojas 12/15, 13/15, 14/15, y 15/15, integrantes de la Ordenanza N° 36.593.

6.6.2.12 Ordenanza N° 36.737, B.M. N° 16.546, Publ. 15/06/1981

Artículo 1° – Exclúyense las autopistas Transversal (AU5), Occidental (AU7), parcialmente y AU8 del plan de realizaciones previsto por esta Municipalidad, quedando desafectados los predios comprendidos en el ámbito de su ejecución.

Artículo 2° – Deróganse los Artículos 2° y 4° de la Ordenanza N° 33.439, B.M. N° 15.492, AD 620.31 y 620.33 y parcialmente el Art. 3° de la misma, según texto de la Ordenanza N° 36.593, B.M. N° 16.506, y por lo tanto, déjanse sin efecto las trazas de las autopistas Transversal (AU5), Occidental (AU7), en el tramo desde la Autopista 25 de Mayo hasta la Av. Gral. Paz, y AU8, así como las declaraciones de utilidad pública con afectación diferida de los inmuebles comprendidos en dichas trazas.

Artículo 3° – Deróganse, asimismo, todas las normas dictadas en consecuencia de las aprobadas por el Art. 1°, así como todas las que expresa o implícitamente se le opongan.

Artículo 4° – Dispónese, a sus efectos, remitir nota a Poder Ejecutivo Nacional poniendo en su conocimiento la decisión adoptada en esta Ordenanza, solicitando se sirva arbitrar los medios para que se deje sin efecto la declaración de interés nacional en cuanto a las autopistas citadas precedentemente.

6.6.2.13 Ordenanza N° 37.949, B.M. N° 16.819, Publ. 21/07/1978

Artículo 1° – Modifícase la traza de la Av. Perito Moreno aprobada por Ordenanza N° 34.898 AD 620.38 en el tramo comprendido entre las Avenidas Varela y Gral. Francisco Fernández de la Cruz, conforme lo graficado en el Plano N° 5.395–EP obrante a fojas 33, que a todos sus efectos forman parte de esta Ordenanza.

6.6.2.14

a) Ordenanza N° 39.153, B.M. N° 17.069, Publ. 12/07/1983

Artículo 1° – Apruébase la traza de la Autopista AU3 en el tramo comprendido entre la Av. Gral. Paz y la Av. de los Incas de acuerdo con el proyecto realizado por la Dirección General de Vialidad según Planos Nros. 7.212/3/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11, que a todos sus efectos forman parte de la presente Ordenanza.

b) Ley Nº 3.396, B.O. N° 3.356, Publ. 05/02/2010

Artículo 1° – Derógase parcialmente la traza de la Autopista AU3 aprobada por Ordenanza N° 33.439, B.M. N° 15.492, en el tramo comprendido entre la Av. Gral. Paz y la calle La Pampa y la traza aprobada por Ordenanza N° 39.153, B.M. N° 17.069, en el tramo comprendido entre la Av. Congreso y la calle La Pampa.

6.6.2.15 Ordenanza N° 39.487, B.M. N° 17.123, Publ. 27/09/1983

Artículo 1° – Derógase la traza de la Autopista AU3 en el tramo comprendido entre las Avenidas Federico Lacroze y de los Incas.

Artículo 2° – Desaféctase del Distrito RUA las parcelas afectadas por la traza de la Autopista AU3 en el tramo comprendido entre las Avenidas Federico Lacroze y de los Incas y aféctanse a los distritos adyacentes según se grafica en Plano N° 1.903–CPU–83.

Artículo 3° – Esta Ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de publicación en el Boletín Municipal.

6.6.2.16 Ordenanza N° 40.629, B.M. N° 17.557; Publ. 18/06/1985

Artículo 1° – Derógase la traza de la autopista AU3 aprobada por el Art. 1° de la Ordenanza N° 33.439, B.M. N° 15.492, así como la última traza aprobada por Ordenanza N° 39.153, B.M. N° 17.069, en el tramo comprendido entre el eje de la calle La Pampa y el de la Av. de los Incas.

Artículo 2° – Desaféctase del Distrito RUA (Zona de Renovación Urbana linderas a Autopista) de zonificación del Código de Planeamiento Urbano el tramo comprendido entre el eje de la calle La Pampa y el de la Av. de los Incas y aféctaselo al Distrito R2b (Residencial) de zonificación del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° – Modifícase la plancheta N° 6 del Plano de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano Art. 5.1.3 de acuerdo a lo establecido en el Art. 2°, y conforme Plancheta N° 6.

Artículo 4° – La presente entrará en vigencia al momento de su publicación.

6.6.2.17 Ordenanza N° 46.499, B.M. N° 19.472, Publ. 15/02/1993

Artículo 1° – Derógase el Art. 5° de la Ordenanza N° 34.579, B.M. N° 15.969, Publ. 15/02/1979.

Artículo 2° – Ninguna modificación ulterior de la traza de la AU7 podrá afectar los asentamientos poblacionales actualmente existentes.

6.6.2.18 Ordenanza N° 34.759, B.M. N° 15.969, Publ. 15/02/1979

Artículo 5° – Derogado por Art. 1° de la Ordenanza N° 46.499, B.M. N° 19.472.

6.6.3 CON RELACIÓN AL ARTÍCULO 6.1.2

6.6.3.1 Ver 6.1.1.2, Ordenanza N° 33.403, Art. 5°

6.6.4 EN RELACIÓN CON EL CAP. 6.5

6.6.4.1 Ley N° 317, B.O.C.B.A. N° 863, Publ. 20/01/2000

Artículo 1° – Autorízase al Poder Ejecutivo a construir las obras civiles correspondientes a la denominada Línea "H" de subterráneos, que en su desarrollo pleno vincula a la Estación Nueva Pompeya con la Estación Retiro, a través de la traza que forma parte de esta Ley como Anexo I.

Artículo 2° – Las obras comenzarán por el tramo que vincula a la Estación Hospitales con la Estación Once y deberán continuar con el tramo Hospitales – Nueva Pompeya hasta su culminación.

Artículo 3° – Declárase de utilidad pública el subsuelo de los bienes necesarios para la ejecución de la obra que se aprueba por la presente Ley, en los términos del Art. 4° de la Ley N° 238, B.O.C.B.A. N° 798.

Artículo 4° – Los gastos que demanden estas obras se atenderán con las partidas previstas en el presupuesto en vigor y de los venideros ejercicios y con cargo a los recursos de la Ley Nacional N° 23.514.

6.6.6 RED DE TRÁNSITO PESADO

6.6.6.1

a) Ley N° 216 Texto Ordenado

Artículo 1° – Prohíbese la circulación de camiones y acoplados cuyo peso en forma individual sea igual o mayor a doce (12) toneladas vayan o no cargados, por las calles y avenidas de la Ciudad de Buenos Aires con excepción de las integrantes de la Red de Tránsito Pesado.

Artículo 2° – Apruébase la Red de Tránsito Pesado que como Anexo I forma parte de la presente Ley. (El Anexo I de esta Ley fue reemplazado por la Ley Nº 2.362, B.O. Nº 2.734, Publ. 27/07/2007)

Artículo 3° – Los vehículos especificados en el Art. 1° podrán circular por las restantes arterias de la Ciudad, únicamente con el objeto de llegar a su destino y regresar, accediendo y retornando por el itinerario más corto desde y hasta la Red de Tránsito Pesado.

Artículo 4° – Quedan exceptuados de la prohibición establecida en el Art. 1°:

a) Los servicios de urgencia, entendiéndose por tales a los vehículos de bomberos, policía y guardia de auxilio del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

b) Los servicios de emergencia, entre los cuales se comprende a los vehículos de las empresas de servicios públicos que se prestan en la Ciudad de Buenos Aires y de auxilio mecánico de automotores.

c) Los medios periodísticos cuyos equipos móviles de exteriores actúen en ejercicio de su función.

d) Los camiones transportadores de hormigón elaborado que se encuentren provistos de tambor motohormigonero.

Artículo 5° – Los vehículos exceptuados de la prohibición de circulación citados en el Art. 4° de la presente Ley, deberán encontrase debidamente identificados con leyendas indicativas de su actividad, colores o aspecto exterior acorde a la misma y hallarse individualizados con el nombre o sigla de la empresa o entidad a la que pertenecen.

Artículo 6° – Toda infracción a la presente Ley será considerada falta grave conforme los términos del Art. 77 incisos b) punto 1 y l) de la Ley N° 24.449, pudiéndose proceder a la retención preventiva establecida en el Art. 72 inciso c) de la mencionada norma.

Artículo 7° – Derógase la Ordenanza N° 34.856, B.M. N° 15.997, AD 801.42.

Artículo 8° – La presente Ley comenzará a regir una vez realizada la adecuación del señalamiento ilustrativo correspondiente, el cual deberá instalarse dentro de los (180) ciento ochenta días de promulgada.

Artículo 9° – Comuníquese, etc.

ANEXO I

RED DE TRÁNSITO PESADO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
ARTERIAS INTEGRANTES DE LA RED DE TRÁNSITO PESADO

. 25 DE MAYO, Autopista AU1
. 27 DE FEBRERO, Av. (e) Av. Gral. Paz – Av. Sáenz
. 9 DE JULIO SUR, Autopista AV1
. ALBERDI, JUAN BAUTISTA, Av. (e) Oliden – Av. Gral. Paz
. ALCORTA, AMANCIO, Av. (e) Brandsen – Av. Sáenz
. ÁLVAREZ THOMAS, Av. (e) Av. Dorrego – Galván
. ARGENTINA, Av. (e) Murguiondo – Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane
. AUSTRALIA, Av. (e) Av. Vélez Sarsfield – Av. Pinedo
. BALBÍN, RICARDO, DR., Av. (e) Av. Ruiz Huidobro – Av. Gral. Paz
. BAUNESS (e) Av. Triunvirato – Dr. Pedro Ignacio Rivera
. BEAZLEY (e) Romero – Av. Sáenz
. BEIRÓ, FRANCISCO, Av. (e) Av. de los Constituyentes – Av. Gral. Paz
. BRANDSEN (e) Av. Gral. Hornos – Av. Amancio Alcorta
. BULLRICH, INTENDENTE, Av. (e) Av. Del Libertador – Av. Santa Fe
. CABRERA, JOSÉ ANTONIO (e) Av. Juan B. Justo – Av. Dorrego
. CALIFORNIA (e) Av. Vieytes – Av. Don Pedro de Mendoza
. CALLE 12 (e) Av. Costanera Rafael Obligado – Av. Ramón S. Castillo
. CANTILO, INTENDENTE, Av. (e) La Pampa – Av. Gral. Paz

. CASTILLO, RAMÓN S., PTE., Av. (e) Av. Comodoro Py – Av. Costanera Rafael Obligado
. CHARLONE (e) Av. Elcano – Virrey Loreto
. CHORROARÍN, Av. (e) Av. San Martín – Av. De Los Constituyentes
. CÓRDOBA, Av. (e) Av. Dorrego – Av. Jorge Newbery
. DE LOS CONSTITUYENTES, Av. (e) Av. Gral. Paz – Av. Chorroarín
. DE LOS INCAS, Av. (e) Av. De Los Constituyentes – Av. Triunvirato
. DEL BARCO CENTENERA, Av. (e) Av. Perito Moreno – Av. Sáenz
. DEL LIBERTADOR, Av. (e) Av. Dorrego – Av. Intendente Bullrich
. DELLEPIANE, LUIS J., TTE. GRAL., Av. (e) Av. Gral. Paz – Av. Perito Moreno
. DIRECTORIO, Av. (e) Av. Dr. Lisandro de la Torre – Larrazábal
. DON PEDRO DE MENDOZA, Av. (e) Irala – Av. Vieytes (modif. por Ley Nº 3.551)
. DONADO (e) Av. Ricardo Balbín – Av. Gral. Paz
. DORREGO, Av. (e) Av. Leopoldo Lugones – Av. Del Libertador
. DORREGO, Av. (e) José Antonio Cabrera – Av. Córdoba
. ELCANO, Av. (e) Av. Triunvirato – Av. Álvarez Thomas
. ESCALADA, Av. (e) Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane – Av. 27 de Febrero
. FERNÁNDEZ DE LA CRUZ, FRANCISCO, Av. (e) Av. Perito Moreno – Av. Escalada
. FIGUEROA ALCORTA, PRESIDENTE, Av. (e) Av. Sarmiento – Av. Dorrego
. FITZ ROY (e) José Antonio Cabrera – Loyola
. GALICIA (e) Av. Juan B. Justo – Av. Nazca
. GALVÁN (e) Av. Álvarez Thomas – Av. Dr. Ricardo Balbín
. GARMENDIA, Av. (e) Av. Warnes – Osorio
. GODOY CRUZ (e) Av. Juan B. Justo – Honduras
. HERRERA (e) Brandsen – Av. Don Pedro de Mendoza
. HOLMBERG (e) Av. Ruiz Huidobro – Av. Gral. Paz
. HONDURAS (e) Av. Juan B. Justo – Godoy Cruz
. HORNOS, GENERAL (e) Río Cuarto – Brandsen
. HUERGO, INGENIERO, Av. (e) Av. La Rábida – Av. Brasil
. ILLIA, ARTURO H., DR., PRESIDENTE, Autopista (e) Av. Leopoldo Lugones – Calle 12
. IRIARTE (e) Av. Vieytes – General Hornos
. IRIARTE Av. (e) Av. Amancio Alcorta – Av. Vélez Sarsfield
. JUSTO, JUAN B., Av. (e) Av. Santa Fe – Cnel. Niceto Vega
. JUSTO, JUAN B., Av. (e) Godoy Cruz – Av. Gral. Paz
. LA PAMPA (e) Av. Costanera Rafael Obligado – Av. Intendente Cantilo
. LACARRA (e) Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane – Av. Eva Perón
. LAFAYETTE (e) Av. Amancio Alcorta – Av. Suárez
. LAFAYETTE (e) Av. Iriarte – Río Cuarto
. LAFUENTE (e) Av. San Pedrito – Av. Perito Moreno
. LARRAZABAL (e) Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane – Av. Directorio
. LORETO, VIRREY (e) Charlone – Av. Álvarez Thomas
. LOYOLA (e) Fitz Roy – Av. Juan B. Justo
. LUGONES, LEOPOLDO, Av. (e) Av. Gral. Paz – Av. Sarmiento
. LUJÁN (e) Av. Vélez Sarsfield – Herrera
. MADERO, EDUARDO, Av. (e) San Martín – Av. La Rábida
. MIRAVÉ (e) Av. Amancio Alcorta – Lafayette
. MORENO, PERITO, Autopista AU6
. MORENO, PERITO, Av. (e) Av. Eva Perón – Av. Amancio Alcorta
. MURGUIONDO (e) Av. Juan B. Alberdi – Av. Argentina
. NAZCA, Av. (e) Av. Rivadavia – Av. Francisco Beiró
. NEWBERY, JORGE, Av. (e) Av. Córdoba – Av. Álvarez Thomas

. OBLIGADO, RAFAEL, Av. Costanera (e) Calle 12 – La Pampa
. OLIDEN (e) Av. Remedios – Av. Juan B. Alberdi
. OROÑO, NICASIO (e) Av. San Martín – Av. Juan B. Justo
. OSORIO (e) Av. Garmendia – Av. Warnes
. PAZ, GRAL., Av. (Calzadas Especiales) (e) Av. Intendente Cantilo – Autopista Ingeniero Pascual Palazzo
. PAZ, GRAL., Av. (Calzadas Laterales) (e) Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane – Av. 27 de Febrero
. PERDRIEL (e) Av. Suárez – Brandsen
. PERÓN, EVA, Av. (e) Lafuente – Av. Gral. Paz
. PIEDRABUENA, Av. (e) Av. Eva Perón – Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane
. PINEDO, Av. (e) Av. Australia – Av. Suárez
. PUENTE DE LA RECONQUISTA (Av. Juan B. Justo (e) José A. Cabrera y Castillo)
. PY, COMODORO (e) Av. Antártida Argentina – Av. Pte. Ramón S. Castillo.
. QUINQUELA MARTÍN, BENITO (e) Av. Pinedo – Av. Vieytes
. RABANAL, FRANCISCO, INTENDENTE, Av. (e) Mariano Acosta – Av. Sáenz
. RAMA 6 QUE COMUNICA LAS AUTOPISTAS 25 DE MAYO Y 9 DE JULIO SUR, en el sentido Oeste–Sur
. RAWSON DE DELLEPIANE, Elvira (e) Av. Ing. Huergo – Av. Calabria
. REGIMIENTO DE PATRICIOS, Av. (e) California – Av. Don Pedro de Mendoza
. REMEDIOS, Av. (e) Murguiondo – Oliden
. RIO CUARTO (e) Lafayette – Av. Vélez Sarsfield
. RIVERA, PEDRO IGNACIO, DR. (e) Bauness y Triunvirato
. ROCA, CORONEL, Av. (e) Av. Gral. Paz – Mariano Acosta
. ROMERO (e) Av. Amancio Alcorta – Beazley
. SÁENZ, Av. (e) Beazley – Av. 27 de Febrero
. SAN MARTÍN (e) Av. Antártida Argentina – Av. Eduardo Madero
. SAN MARTÍN, Av. (e) Av. Juan B. Justo – Av. Gral. Paz
. SAN PEDRITO, Av. (e) Av. Rivadavia – Lafuente
. SUÁREZ, Av. (e) Lafayette – General Hornos
. TORRE, LISANDRO DE LA, Av. (e) Av. Juan B. Alberdi – Av. Eva Perón
. TRIUNVIRATO, Av. (e) Av. Dr. Ricardo Balbín – Bauness
. TRIUNVIRATO, Av. (e) Dr. Pedro Ignacio Rivera – Av. Elcano
. VEGA, NICETO, CORONEL, Av. (e) Av. Dorrego – Av. J. B. Justo
. VELEZ SARSFIELD, Av. (e) Av. Amancio Alcorta – Riachuelo
. VIEYTES, Av. (e) Av. Suárez – Av. Don Pedro de Mendoza
. WARNES, Av. (e) Av. Chorroarín – Av. Juan B. Justo
. ZUVIRÍA (e) Av. Perito Moreno – Lafuente

1) Ley Nº 3.551, B.O. Nº 3.525, Publ. 15/10/2010

Artículo 2º – Déjase sin efecto el ensanche de la Av. Pedro de Mendoza, entre las calles Necochea e Irala, Parágrafo Nº 6.1.2 del Código de Planeamiento Urbano, establecido por la Ordenanza Nº 23.475, B.O. Nº 13.265.

Artículo 3º – Suprímase el tramo mencionado en el Art. 2º de la Lista II "Orden de prioridad de aperturas, ensanches y rectificación de calles" de la Ordenanza N° 23.475.

Artículo 4º – Elimínase la Av. Don Pedro de Mendoza entre Necochea e Irala del Listado de Arterias Integrantes de la Red de Tránsito Pesado que constituye el Anexo I de la Ley Nº 216, contenido en la Sección 6 del Código de Planeamiento Urbano.

ARTERIAS INTEGRANTES DE LA RED DE TRÁNSITO PESADO CON RESTRICCIÓN EN SU SENTIDO CIRCULATORIO

. BALBÍN, RICARDO, DR., Av. (e) Donado – Av. Triunvirato: habilitada como Red para circular de la primera hacia la segunda.
. DE LOS INCAS, Av. (e) Av. Álvarez Thomas – Av. Triunvirato: habilitada como Red para circular de la primera hacia la segunda.
. RUIZ HUIDOBRO (e) Av. Dr. Ricardo Balbín – Holmberg: habilitada como Red para circular de la primera hacia la segunda.
. SARMIENTO, Av. (e) Av. Costanera Rafael Obligado – Av. Pte. Figueroa Alcorta: habilitada como Red para circular de la primera hacia la segunda.

ARTERIAS INTEGRANTES DE LA RED DE TRÁNSITO PESADO EXCLUSIVAS PARA TRANSPORTE DE GANADO EN PIE

. Calzada del puente sobre Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane (altura calle Cosquín) (e) Lateral Sudeste Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane
. Río Negro: habilitado para circular como Red desde la primera hacia la segunda.
. Río Negro (e) Puente sobre Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane (altura calle Cosquín) – Av. Piedrabuena: habilitada para circular como Red desde la primera hacia la segunda.

b) Ley N° 2.045, B.O. N° 2.513, Publ. 31/08/2006

Artículos 2° y 5° vetados por Decreto N° 1.254/2006

Artículo 1° – Establécese la obligatoriedad de circular por la red de tránsito pesado vigente de la Ciudad de Buenos Aires, para los vehículos destinados al transporte de inflamables o combustibles líquidos a granel.

Artículo 3° – A los fines de realizar la distribución de su carga, los vehículos mencionados en el Art. 1° deben circular por las restantes arterias de la Ciudad, únicamente con el objeto de llegar a su destino y regresar accediendo y retornando por el itinerario más corto desde y hasta la red de tránsito pesado vigente.

Artículo 4° – El horario para la operatoria de distribución de la carga de los vehículos mencionados en el Art. 1°, es el que establezca la reglamentación.

Artículo 6° – La presente Ley entrará en vigencia cuando lo establezca la reglamentación.

c) Ley N° 3.086, B.O. N° 3.203, Publ. 26/06/2009

Artículo 1º – Prorróguese hasta el 31 de diciembre de 2010 la entrada en vigencia del Art. 1° de la Ley Nº 622, referida a la prohibición de ingreso de ganado en pie a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 2º – La presente Ley entrará en vigencia a partir de su sanción.

d) Ley N° 3.729, B.O. N° 3.595, Publ. 31/01/2011

Artículo 1° – Prorróguese hasta el 31 de diciembre de 2011 la entrada en vigencia del Art. 1° de la Ley Nº 622, referida a la prohibición de ingreso de ganado en pie a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 2° – La presente Ley entrará en vigencia a partir de su sanción.

e) Ley N° 4.127, B.O. N° 3.844, Publ. 31/01/2012

Artículo 1° - Prorróguese hasta el 31 de diciembre de 2012 la entrada en vigencia del Art. 1° de la Ley 622, referida a la prohibición de ingreso de ganado en pie a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 2° - La presente Ley entrará en vigencia a partir de su sanción.

6.6.7 PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO A CONSTRUIR

6.6.7.1 Ley N° 469, B.O.C.B.A. N° 1.026, Publ. 13/09/2000

Artículo 1° – Autorízase la construcción de las Playas de Estacionamiento Subterráneo que se detallan en el Anexo I de la presente Ley.

Artículo 2° – Apruébase el llamado a Licitación Pública para la construcción y concesión de cada una de las playas de estacionamiento subterráneo aprobadas en el Anexo I. El plazo para la concesión de su explotación debe ser de un máximo de 20 (veinte) años y el monto del canon a aplicar debe ser representativo de la rentabilidad de los emprendimientos. En virtud de ello, el Poder Ejecutivo podrá agrupar las propuestas, garantizando la pluralidad de adjudicatarios.

Artículo 3° – Los pliegos de la concesión deben garantizar la preservación de la fisonomía de los espacios públicos mencionados en el Anexo I, previéndose que las obras no afecten la vegetación y las estructuras existentes al momento de iniciarse las mismas.

Artículo 4° – El Poder Ejecutivo de la Ciudad de Buenos Aires remitirá a esta Legislatura los estudios de impacto ambiental que contendrán, en forma pormenorizada, los aspectos contemplados en la siguiente lista enunciativa:

a) Defensa y conservación del arbolado existente.

b) Defensa y conservación de la carpeta de césped, canteros, obras de arte, monumentos y diseño general del espacio público afectado.

c) Identificación, conservación y/o rescate del patrimonio arqueológico urbano subyacente.

d) Evaluación de los potenciales efectos contaminantes de la actividad y medidas de mitigación durante su ejecución y funcionamiento.

e) Estudios de factibilidad y simulaciones de tránsito y transporte.

f) Mecanismos de consulta permanente a los vecinos interesados.

g) Otros que el organismo competente considere necesarios.

Anexo I

DENOMINACIÓN Y ARTERIAS PERIMETRALES

1. Plaza Alberti – O'Higgins, F. D. Roosevelt, Manuel Ugarte, Arcos.
2. Plaza Monseñor Miguel D'Andrea – Av. Córdoba, Jean Jaurés, Anchorena, Cabrera, Paraguay.
3. Plaza Balcarce – Av. Cabildo, Manzanares, Vuelta de Obligado, Jaramillo.
4. Plaza Noruega – Amenábar, Mendoza, Ciudad de la Paz, Juramento.
5. Plaza Juan José Paso – Virrey Loreto, Moldes, Olaguer y Feliú, Vías del FFCC Mitre (Ramal Suárez Mitre).
6. Plaza Barrancas de Belgrano – Av. Virrey Vértiz, Juramento, Zavalía, Echeverría.
7. Plaza Pueyrredón (Flores) – Av. Rivadavia, Gral. José G. de Artigas, Yerbal, Fray Cayetano Rodríguez.
8. Plaza Emilio Mitre – Av. Pueyrredón, Av. Las Heras, Cantilo, Pacheco de Melo.
9. Parque Las Heras – Av. Las Heras, Bulnes, Silvio Ruggieri.
10. Parque Los Andes (Chacarita) – Av. Corrientes, Av. Federico Lacroze, Guzmán, Jorge Newbery.
11. Estación Saavedra FFCC Gral. Mitre – AU3 – Av. R. Balbín, Donado, Besares y Holmberg.
12. Boulevard de la Av. San Isidro – Ruiz Huidobro y Pico.
13. Plaza de los Virreyes – Av. Eva Perón, Av. Lafuente y San Pedrito.

6.6.7.2 Ley N° 3.057, B.O. N° 3.183, Publ. 28/05/2009 *(Modificada por Ley Nº 4.112, B.O. Nº 3.851 y reglamentada por Decreto Nº 227, B.O. Nº 3.916)*

Artículo 1° — Créase el Sistema de Estacionamientos Vecinales Subterráneos (SEV), en la Ciudad de Buenos Aires, destinado a regular la construcción y gestión de playas subterráneas de estacionamiento para el uso de vecinos de las zonas en que las mismas se instalen.

Artículo 2° – Permítase la disposición del subsuelo de la vía pública de las arterias e intersecciones descriptas en el Anexo I, parte integrante de la presente Ley, para la implementación del sistema de estacionamiento subterráneo que se crea.

Artículo 3° – Autorízase la construcción de los estacionamientos establecidos en el Art. 1° mediante Concesión de Obra Pública de acuerdo a la Ley N° 17.520 y sus modificatorias aplicable a la Ciudad de Buenos Aires conforme la cláusula transitoria tercera de la Ley N° 70 (B.O.C.B.A. N° 539) y su explotación por un plazo de hasta veinte (20) años.

Artículo 4° – Los estacionamientos deberán ser construidos exclusivamente a cielo cerrado y estará a cargo del concesionario/operador la resolución de todas las interferencias, debiendo contemplarse en las bases de las Licitaciones Públicas que se convocarán a tales fines, el mantenimiento de un equilibrio razonable entre la inversión a realizar y su recupero.

Artículo 5° – El SEV se aplicará en una primera etapa a los estacionamientos cuya construcción se autoriza, en las arterias e intersecciones que se indican en el Anexo I, que forma parte de la Presente.

Artículo 6° – El Poder Ejecutivo podrá ubicar definitivamente las Locaciones de Estacionamiento Subterráneo que integran el SEV en un radio de 500m de las ubicaciones determinadas en el Anexo I de la presente en razón de mayor conveniencia técnica.

Artículo 7° – La Obra Pública que se realice en cumplimiento de la presente Ley deberá dar cumplimiento a las normas contenidas en los Códigos de Edificación y de Planeamiento Urbano, garantizando que las obras no afecten la vegetación, ni la arqueología, ni las estructuras existentes al momento de iniciarse las mismas, y demás normativas vigentes que le fueran aplicables.

Artículo 8° – De la capacidad total de las playas subterráneas de estacionamiento cuya construcción dispone la presente Ley, el setenta por ciento (70%) de sus plazas, como mínimo, serán otorgadas mediante una concesión de uso oneroso a favor de las personas físicas que acrediten residencia efectiva en una unidad de vivienda y/o profesional, en un edificio uni o multifamiliar, dentro de un radio de 400m desde los límites del estacionamiento y que no posea cocheras, en primer término; que posean sólo una cochera, en segundo término, o que no posean las cocheras que necesitan, en tercer término, en ese orden de prelación. El treinta por ciento (30%) restante, podrá explotarse en alquiler mensual, diario u horario directamente por el concesionario de la obra pública.

Artículo 9° – Queda expresamente prohibido adjudicar más de una cochera a cada unidad, por lo que de verificarse tal situación, el vecino infractor perderá el derecho a la concesión de uso de la unidad respectiva.

Artículo 10 – Podrán Incorporarse al presente régimen las Playas de Estacionamiento Subterráneo aprobadas por la Ley N° 469, que no tuvieren viabilidad económica como tales.

Artículo 11 – Facúltase al Poder Ejecutivo para que, en caso de detectar similares necesidades en otras zonas de la Ciudad, incremente hasta un 30% de la cantidad de playas de estacionamientos que como Anexo I forman parte integrante de la presente Ley.

Artículo 12 – Sólo podrán transferirse las cocheras otorgadas mediante concesión de uso, en caso de venta, locación u otro medio de transferencia de la unidad uni o multifamiliar destinada a vivienda y/o profesional a la cual se relacione aquella y a la persona beneficiaria de dicha transferencia. En caso de inobservancia de tal disposición, se dispondrá la caducidad automática de la concesión de uso sin perjuicio del pago por su titular al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires de los daños y perjuicios que tal conducta pudiera ocasionar.

Artículo 13 – El Poder Ejecutivo dispondrá el llamado a licitación pública fijando las bases y condiciones conforme lo establecido en la Ley N° 17.520, declarada aplicable por la Ley N° 70 (B.O.C.B.A. N° 539) y de acuerdo a los lineamientos generales contenidos en la presente Ley, como así también adjudicará su ejecución al oferente cuya propuesta considere más conveniente.

Artículo 14 – El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley determinando las condiciones que contendrá el contrato de concesión de uso de las cocheras correspondientes al Servicio de Estacionamiento Vecinal en cada caso particular, disponiendo el lugar y forma en que el vecino beneficiario abonará el canon fijado. Asimismo, controlará su correcto uso, el pago del canon y la transferencia de las cocheras correspondientes al Servicio de Estacionamiento Vecinal. La falta de pago del canon que se fije, en las condiciones que establezca la reglamentación, dará lugar a la caducidad de la concesión de uso.

Anexo

Av. Las Heras, en su intersección con:
Ayacucho.
Av. Pueyrredón (Bajo la avenida o bajo la plaza).
Austria.
Av. Coronel Díaz.
Av. Scalabrini Ortiz.

Av. Coronel Díaz, en su intersección con:
Juncal.
Av. Santa Fé.
Honduras/Soler.
Av. Crámer y José Hernández.

Av. Luis María Campos, en sus intersecciones:
Desde Virrey del Pino hasta Maure.

Av. Juramento:
En proximidades de la estación de Belgrano C del FFCC Línea Mitre.
En su intersección con la calle O´ Higgins.

Av. Córdoba, en su intersección con:
Av. Pueyrredón.
Gallo.

Av. Acoyte y Av. Rivadavia.

Av. José María Moreno y Av. Rivadavia.

Av. Donato Álvarez y Av. Avellaneda.

Parque Leonardo Pereyra (Av. Vélez Sársfield, California, Luzuriaga, Av. Gral. Iriarte).

Plaza Matheu (Magallanes, Hernandarias, Aráoz de Lamadrid, Irala).

Plaza Colombia (Av. Montes de Oca, Pinzón, Isabel la Católica, Brandsen).

Plaza Garay (Av. Juan de Garay, Solís, Pavón, Luis S. Peña).

Plaza Ejército de los Andes (Av. Rivadavia, Albariño, Ramón L. Falcón, Corvalán).

Plaza Monseñor Angelelli (Ferré, Berón de Astrada, Matanza y Erezcano).

Boulevar Chenault y Clay (Las Cañitas).

Av. Juan Bautista Alberdi, entre Larrazábal y Murguiondo.

Av. Scalabrini Ortiz y Av. Warnes.

Plaza Echeverría (Capdevila, Nahuel Huapi, Bauness y Dr. Pedro Rivera).

Av. Nazca y Av. Avellaneda.

6.6.7.3 Ley N° 3.058, B.O. N° 3.183, Publ. 28/05/2009 *(Reglamentada por Decreto Nº 795/2010, B.O. Nº 3.530)*

Artículo 1°- Créase el Sistema de Estacionamientos Subterráneos de carácter disuasorio, destinado a regular el ingreso de automóviles particulares al área central de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Artículo 2° - Autorizase la disposición del subsuelo de la vía pública de las arterias e intersecciones detalladas en el Anexo I, que a todos los efectos forma parte de la presente Ley, para el desarrollo del sistema establecido en el Art. 1°.
Artículo 3° - Establécese que el sistema creado por el Art. 1° de la presente Ley, deberá operar en función de una tarifa para el usuario que incentive su utilización, conforme a la finalidad tenida en miras para su implementación. En el marco antes fijado, el Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberá implementar un mecanismo conforme al cual, la tarifa del estacionamiento se vincule con la adquisición del pasaje del modo de transporte público que en cada caso ofrezca la mejor alternativa de conexión entre dicho punto y el centro de la Ciudad. El Ente Único Regulador de los Servicios Públicos analizará la base de cálculo del sistema tarifario, según lo estipula la Ley N° 210 y modificatorias.
Artículo 4° - Autorízase la construcción de los estacionamientos establecidos en el Art. 1° mediante el sistema de Concesión de Obra Pública, de acuerdo a la Ley N° 17.520 y sus modificatorias aplicables a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires conforme la cláusula transitoria tercera de la Ley N° 70 (B.O.C.B.A. N° 539), y su explotación, conservación y mantenimiento por un plazo de hasta veinte (20) años. Asimismo, también podrá preverse la prestación de servicios complementarios que contribuyan al financiamiento del sistema.
Artículo 5° - Los estacionamientos deberán ser construidos en la secuencia constructiva que menor interferencia provoque al tránsito vehicular, garantizando que las obras no afecten la vegetación, ni la arqueología, ni las estructuras existentes al momento de iniciarse las mismas, estando a cargo del concesionario la resolución de todas las interferencias que las obras impliquen.
Artículo 6° - El Poder Ejecutivo podrá ubicar definitivamente las playas de estacionamiento que integran el presente sistema en un radio de 200m de distancia del eje de las trazas de las distintas vías de transporte público que afecten las locaciones determinadas en el Anexo I de la Presente.
Artículo 7° - Toda Obra que se realice en cumplimiento de la presente Ley deberá efectuarse de conformidad con las normas contenidas en los Códigos de Edificación y de Planeamiento Urbano, y demás disposiciones vigentes que le fuera aplicable.
Artículo 8° - Facúltase al Poder Ejecutivo para que, en caso de detectar similares necesidades en otras zonas de la Ciudad, incremente hasta un 30% la cantidad de playas de estacionamiento que como Anexo I forman parte integrante de la presente Ley
Artículo 9° - El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley, estableciendo las condiciones para la explotación de los estacionamientos y dispondrá el llamado a Licitación Pública para la construcción y concesión de cada una de las playas de estacionamiento detalladas en el Anexo I, fijando las bases y condiciones conforme lo establecido en la Ley N° 17.520, declarada aplicable por

la Ley N° 70, y de acuerdo a los lineamientos generales contenidos en la presente Ley. El Poder Ejecutivo podrá agrupar las propuestas garantizando la pluralidad de adjudicatarios. En ningún caso el Poder Ejecutivo podrá subvencionar la concesión de la construcción, ni de la gestión de los estacionamientos.

Anexo I

Av. Cabildo y Manuela Pedraza.
Av. Chorroarín y Av. Triunvirato.
Av. Franklin D. Roosevelt y Av. Triunvirato.
Av. Del Libertador y Olleros.
Av. 9 de Julio y Av. San Juan.
Av. Rivadavia y Nazca.
Av. Sáenz y Vías del FFCC Belgrano Sur. Área Facultad de Derecho.
Av. Santa Fe y Godoy Cruz.
Plaza Gral. Agustín P. Justo (Av. Belgrano, Azopardo, Moreno, Av. Paseo Colón).
Parque España (Av. Caseros, Baigorri, San Lucar de Barrameda, Av. Amancio Alcorta).
Parque de los Patricios (Av. Caseros, Monteagudo, Uspallata, Almafuerte).
Plaza Martín Fierro (La Rioja, Barcala, Gral. Urquiza, Constitución).
Plaza La Vuelta de Obligado (Av. Juan de Garay, Pichincha, Av. Brasil, Combate de los Pozos).

6.6.7.4 Ley Nº 4.112, B.O. Nº 3.851, Publ. 09/02/2012

Artículo 1° - Modifícase el Art. 3° de la Ley 3.057 (B.O.C.B.A. N° 3.183) que quedará redactado de la siguiente manera:
"Artículo 3° - Autorízase la construcción de los estacionamientos establecidos en el Art. 1° mediante Concesión de Obra Pública y su explotación por un plazo de hasta treinta (30) años."
Artículo 2° - Modifícase el Art. 4° de la Ley 3.057 (B.O.C.B.A. N° 3.183), el cual quedará redactado de la siguiente manera:
"Artículo 4° - Los estacionamientos deberán ser construidos con la técnica constructiva más apropiada desde el punto de vista técnico económico y ambiental, que garanticen las mejores condiciones de seguridad e higiene para los trabajadores que se desempeñen en su construcción.
La técnica constructiva de aplicación en los estacionamientos subterráneos bajo plazas y parques previstos en el Anexo I de la Presente es la de "cielo cerrado". En los casos en que el Poder Ejecutivo evalúe necesario aplicar la técnica a cielo abierto, previo al llamado a licitación remitirá a esta Legislatura el Proyecto de ley respectivo solicitando la autorización correspondiente, detallando entre otras cuestiones el polígono a intervenir, así como el criterio de preservación que se aplicará respecto a las especies arbóreas.
En todos los casos estará a exclusivo cargo del concesionario/operador la resolución de todas las interferencias que pudieran existir, debiendo contemplarse tales circunstancias en las bases de las Licitaciones Públicas que se convocarán a tales fines, el mantenimiento de un equilibrio razonable entre la inversión a realizar y su recupero."

Interpretación Oficial Sección 6

6.1.1.2 – Interpretación Oficial

La edición oficial del Código de Planeamiento Urbano omitió consignar el listado. Por ello el texto del Parágrafo debe integrarse de la siguiente forma:

LISTADO DE VÍAS 6.1.1.2	
Autopista Sur "25 de Mayo"	*AU1*
Autopista Costera	*AU2*
Autopista General Paz	*AU4*
Autopista Perito Moreno	*AU6*
Autopista Occidental Pte. Héctor J. Cámpora	*AU7*
Avenida 9 de Julio	*AV1*
Avenida 27 de Febrero	*AV2*
Avenida Perito Moreno	*AV3*
Avenida Parque	*ex AU3*
Ex Autopista Central	*ex AU3*
Autopista Pte. Dr. Arturo Umberto Illia	

6.1.2 – Interpretación Oficial

La edición oficial del Código de Planeamiento Urbano omitió consignar la totalidad del listado de avenidas y calles con algún grado de afectación a ensanche o apertura determinado por la legislación anterior a su sanción. Por ello el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente forma:

ARTERIAS AFECTADAS A ENSANCHE ARTERIA AVENIDA O CALLE	*TRAMO*	*NORMA*
Alberdi, Juan Bautista	*San Pedrito, Av. – Pumacahua*	*Ord. N° 23.475*
Asamblea	*Curapaligüe – Carabobo, Av.*	*Dec. Nº 8.654/1953*
AU1 Autopista Sur 25 de Mayo	*Autovía Buenos Aires, La Plata – Dellepiane, Luis J., Tte. Gral., Av.*	*Ord. Nº 33.782*
AU6 Autopista Moreno, Perito	*Dellepiane, Luis J., Tte. Gral., Av. – Paz, Gral., Av.*	*Ord. Nº 33.782*
AU7 Autopista Occidental	*Dellepiane, Luis J., Tte. Gral., Av. – 27 de Febrero, Av.*	*Ord. Nº 36.593*
AV1 – 9 de Julio (Cerrito, Carlos Pellegrini, Lima, Irigoyen Bernardo de, Gral. Hornos, Herrera)	*Del Libertador, Av. – Riachuelo*	*Ord. Nº 33.782*
Bogotá	*Bahía Blanca – Argerich*	*N. 2.077/1973 DGFOT*

ARTERIAS AFECTADAS A ENSANCHE ARTERIA AVENIDA O CALLE	*TRAMO*	*NORMA*
Cafayate	*Alberdi, Juan Bautista, Av. – Artigas, Manuel*	*Res. 7.653/1936*
Caseros	*Entre Ríos, Av. – Salta*	*Ord. Nº 23.475*
Chiclana	*Maza – Boedo*	*Dec. Nº 2.220/1970*
Chorroarín	*San Martín, Av. – De los Constituyentes, Av.*	*Ord. Nº 23.079*
Colonia	*Caseros, Av. – Alcorta, Amancio, Av.*	*Ord. Nº 23.475*
Combate de los Pozos	*Rivadavia, Av. – Yrigoyen, Hipólito*	*Dec. Nº 4/1951*
Córdoba	*Rodríguez Peña – Montevideo*	*Dec. Nº 4.760/1954*
Córdoba	*Paraná – Montevideo*	*S/Plano 202–C–65*
Corrientes	*Ayacucho – Callao, Av.*	*Dec. Nº 19 del 31/01/1946*
Corrientes	*Alem, Leandro N., Av. – Callao, Av.*	*Ord. Nº 4.196*
Corrientes	*Alem, Leandro N., Av. – Bouchard*	*S/Plano 17.112/44*
Curapaligüe	*Laferrere, Gregorio de – Fernández Moreno, Baldomero*	*Ord. Nº 23.475*
De los Constituyentes	*Cabezón, José León – Mosconi, Av.*	*Ord. Nº 44.095*
Del Barco Centenera	*Rivadavia, Av. – Alberdi, Juan Bautista, Av.*	*Dec. Nº 10.481/1956*
Del Barco Centenera	*Goyena, Pedro, Av. – Bonifacio, José*	*Ord. Nº 23.475*
Díaz, Coronel	*Las Heras, Av. – Cerviño*	*Ord. Nº 23.475*
Elcano	*Crámer, Av. – Zuberbuhler, Carlos E.*	*Ord. Nº 33.366*
Fernández de la Cruz, Francisco, Gral.	*Lacarra – de La Plata, Av.*	*Ord. Nº 21.650*
Freire, Ramón, Cap. Gral.	*Vilela – Paroissien*	*S/Plano 1.412*
Garay, Juan de	*Huergo, Ingeniero, Av. – Entre Ríos, Av.*	*Ord. Nº 23.475*
García del Río	*Pérez, Roque – Pinto*	*S/Plano 1.412*
Gutiérrez, Ricardo	*Morán, Pedro Lavaysse, Benjamín J.*	*Dec. Nº 17.471/1951*
Herrera	*California – Cruz, Osvaldo*	*Ord. Nº 24.798*
De Herrera, Luis Alberto	*Rucci, J. I – Echeandía*	*Dec. Nº 17.526/1951*
De Herrera, Luis Alberto	*Rucci, J. I – Hubac*	*Dec. Nº 17.526/1951*
Iguazú	*Alcorta, Amancio, Av. – Ancaste*	*Dec. Nº 1.666/1949*
Independencia	*Paseo Colón, Av. – Entre Ríos, Av.*	*Ord. Nº 23.475*
Jovellanos, Melchor G. de	*Magallanes – Aráoz de Lamadrid, Gregorio Gral.*	*S/Plano 776–C–57*
Jujuy	*Rivadavia, Av. – Caseros, Av.*	*Ord. Nº 23.475*
Juramento	*Crámer – Cabildo, Av.*	*Ord. Nº 23.475*

ARTERIAS AFECTADAS A ENSANCHE ARTERIA AVENIDA O CALLE	*TRAMO*	*NORMA*
Lavalle	*Talcahuano – Libertad*	*Ord. Nº 23.475*
Magallanes	*Montes de Oca, Manuel A., Av. – Azara*	*Dec. Ord. Nº 11.342/1949*
Martín, Benito Quinquela	*Jovellanos, Melchor G. de – Isabel La Católica*	*Ord. Nº 23.475*
Mendoza, Don Pedro de	*Brasil – Necochea* *Irala – Vieytes*	*Ord. Nº 23.475, modif. por Ley Nº 3.551*
Montes de Oca, Manuel	*Cruz Osvaldo, Av. – Mendoza, Don Pedro de, Av.*	*Ord. Nº 23.475*
Moreno, Perito	*Dellepiane, Luis J., Tte. Gral., Av. – Alcorta, Amancio, Av.*	*Ord. Nº 34.898 y mod. Ord. Nº 37.949*
Naón, Rómulo S., Dr.	*Olazábal – Monroe, Av.*	*S/Plano 1.137–C–58 y S/Plano 141–C–74*
Neuquén	*Espinosa – de Gainza, Martín Gral.*	*N. 14.008/1974 DGFOT*
Oruro	*San Juan, Av. – Humberto 1°*	*Ord. Nº 23.475*
Paraguay	*Nº 1652/76*	*Dec. Nº 4.760/1954*
Pasaje Particular (e/ Medrano y Salguero)	*Díaz Vélez, Av. – Vías del FFCC GS*	*S/Plano 184–C–49*
Paseo Colón	*Calvo, Carlos – García, Martín, Av.*	*Ord. Nº 23.475*
Paz, General	*Curupaytí – Cuenca*	*S/Plano 648–C–56*
Perdriel	*Cruz, Osvaldo – Río Cuarto*	*Ord. Nº 23.475*
Póliza, Práctico	*Brandsen – Suárez*	*Ord. Nº 23.475*
Rabanal, Francisco, Intendente	*Varela – Rivera Indarte*	*Ord. Nº 23.475*
Relacionadas con la traza del FFCC Gral. Sarmiento	*Pueyrredón Av. – Molière*	*Ord. Nº 24.802*
Relacionadas con la traza del FFCC Gral. San Martín	*Del Libertador, Av. – Paz Gral., Av.*	*Ord. Nº 24.802*
Relacionadas con la traza del FFCC Gral. Urquiza	*Del Campo, Av. – Beiró Francisco, Av.*	*Ord. Nº 24.802*
Relacionadas con Puerto Madero		*S/Plano 19–C–90, M334/91, M404/93, M22/94, M55/95, M160/95, M161/95, M380/97, M77/99, M194/94 y M221/96*
Relacionadas con la Zona Portuaria y Tierras Ganadas al Río		
Remedios	*Pola – Basualdo*	*Dec. Nº 6.798/1953– S/Plano 972–C–53*

ARTERIAS AFECTADAS A ENSANCHE ARTERIA AVENIDA O CALLE	*TRAMO*	*NORMA*
Rivadavia, Martín Comodoro	*Cabildo, Av. – Del Libertador, Av.*	*Ord. Nº 23.475*
Roca, Coronel	*Gordillo Timoteo – Paz, Gral., Av.*	*Ord. Nº 23.475*
Ruiz Huidobro	*Holmberg – Melián*	*Ord. Nº 23.475/ Ord. Nº 34.192*
Sáenz Valiente, Juan Pablo, Alte.	*Ricchieri, Pablo, Tte. Gral. – Figueroa Alcorta, Pte., Av.*	*Ord. Nº 23.475*
Saladillo	*Perón, Eva, Av. – Argentina, Av.*	*Ord. Nº 23.475*
San Juan	*Paseo Colón, Av. – Entre Ríos Av.*	*Ord. Nº 23.475*
Santa Fe	*Fray Justo Santa María de Oro – Bullrich, Intendente, Av.*	*Ord. Nº 23.475*
Santander	*Piedrabuena, Av. – Argentina, Av.*	*Ord. Nº 23.475*
Santo Domingo	*Pepirí – Guaymallén*	*Ord. Nº 23.475*
Triunvirato	*Olazábal – Echeverría*	*Ord. Nº 1.752*
Tucumán	*Paraná – Uruguay*	*Ord. Nº 23.475*
Vilela	*Melián – Pérez, Roque*	*S/Plano 1.412*
Vilela	*Conde – Freire*	*S/Plano 1.412*
Yrigoyen, Hipólito	*Combate de los Pozos – Entre Ríos, Av.*	*Dec. Nº 4/1951*

El hecho de que no figure en este listado alguna arteria afectada, no implica la extinción de normas no derogadas expresamente.

Figuran en el presente listado arterias que se encuentran materializadas, aunque subsisten cuestiones no resueltas.

1) Decreto Nº 1.513/2005, B.O Nº 2.295, Publ. 13/10/2005

Artículo 1° – Aféctanse las Parcelas G, H e I de la Manzana 19, Sección 96, Circunscripción 21, en cumplimiento de las determinaciones de la Ley N° 18.668, B.O. del 11/05/1970, a la adecuación de la traza y ensanche de la Av. Costanera Sur. (Ver restantes artículos).

Artículo 2° – Establécese la caducidad de pleno derecho de las tenencias, con carácter precario y a título gratuito, otorgadas oportunamente mediante las Ordenanzas N° 36.002, B.M. N° 16.354, y N° 37.047, B.M. N° 16.623, de cada una de las parcelas mencionadas en el artículo precedente, por devenir ilegítimas en favor de sus ocupantes de hoy, al no ajustarse las mismas actualmente a las superiores razones que entonces pudieran haberle otorgado justificación y sentido.

Artículo 6° – Encomiéndase, una vez que se produzca la liberación de las parcelas en cuestión, a la Dirección General de Tránsito y Transporte, dependiente de la Subsecretaría de Tránsito y Transporte, a la Dirección General de Obras Públicas, dependiente de la Subsecretaría de Obras y Mantenimiento, ambas en el ámbito de la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento, y a la Dirección General de Espacios Verdes, dependiente de la Subsecretaría de Medio Ambiente de la Secretaría de Producción, Turismo y Desarrollo Sustentable, todas ellas con la coordinación

del Área Gestión de la Ribera, dependiente de la precitada Secretaría, la inmediata realización en el lugar de todas las acciones conducentes a la materialización y parquización de la avenida de marras, que permitan su más pronta puesta a disposición del uso público.

2) Ley Nº 3.551, B.O. Nº 3.525, Publ. 15/10/2010

Artículo 2º – Déjase sin efecto el ensanche de la Av. Pedro de Mendoza, entre las calles Necochea e Irala, Parágrafo Nº 6.1.2 del Código de Planeamiento Urbano, establecido por la Ordenanza Nº 23.475, B.O. Nº 13.265.

Artículo 3º – Suprímase el tramo mencionado en el Art. 2º de la Lista II "Orden de prioridad de aperturas, ensanches y rectificación de calles" de la Ordenanza N° 23.475.

Artículo 4º – Elimínase la Av. Don Pedro de Mendoza entre Necochea e Irala del Listado de Arterias Integrantes de la Red de Tránsito Pesado que constituye el Anexo I de la Ley Nº 216, contenido en la Sección 6 del Código de Planeamiento Urbano.

ARTERIAS AFECTADAS A APERTURA

ARTERIA AVENIDA O CALLE	TRAMO	NORMA
11 de Setiembre de 1888	Pico – Vedia	Ord. Nº 26.267
12 de Octubre	Cucha Cucha hasta su cierre	Ord. Nº 23.475
Albarracín	Provincias Unidas – Santander	Ord. Nº 37.614
Albarracín	Provincias Unidas – Vernet, Av.	Ord. Nº 26.609
Angaco, Pje.	Treinta y Tres Orientales – Bocayuba, Quintino	S/Plano 1.916
Aráoz de Lamadrid, Gregorio, Gral.	Jovellanos, Melchor G. de – Regimiento de Patricios, Av.	Ord. Nº 23.475
Arenales	Bulnes – Díaz, Coronel, Av.	Ord. Nº 23.475
Argentina	Piedrabuena, Av. – Santander	Ord. Nº 23.475
Atahualpa	Escalada de San Martín, Remedios – Díaz, César, Gral.	Ord. Nº 23.475
AU2 Autopista Costera	Paz, Gral., Av. – Viaducto calle Necochea	Ord. Nº 21.227
AU Illia, Arturo U. Pte.	Enlaces con avenidas del Sector Norte	–––––––
AV1 – 9 de Julio, Sector Norte	Enlace con Cantilo, Av.	Ord. Nº 34.162
AV2 – 27 de Febrero	Paz, Gral., Av. – Mendoza, Don Pedro de, Av.	Ord. Nº 34.870
Avalle	Caseros, Av. – Chiclana, Av.	Ord. Nº 23.475
Avellaneda	Neuquén – Colpayo	Ord. Nº 23.475
Bacacay	Repetto, Nicolás, Dr. – García Lorca, Federico	Dec. Nº 18.315/1950
Beauchef	Rivadavia, Av. – Rosario	Ord. Nº 23.475
Berg, Carlos	27 de Febrero, Av. – Ferré	Ord. Nº 23.475
Bidegain, Pedro Pje.	Treinta y Tres Orientales – Bocayuba, Quintino	S/Plano 1.916
Bonorino, Esteban, Cnel.	Tabaré – Vías del FFCC Gral. Belgrano	Ord. Nº 23.475
Bonorino, Esteban, Cnel.	27 de Febrero, Av. – Ferré	Ord. Nº 23.475
Camargo	Dorrego, Av. – Humboldt	Ord. Nº 23.475

ARTERIA AVENIDA O CALLE	TRAMO	NORMA
Cañada de Gómez	Saraza – Castañares, Av.	Ord. Nº 26.831
Cevallos, Virrey	Pavón – Garay, Av.	Ord. Nº 23.475
Charcas	Godoy Cruz – Justo, Juan B. , Av.	Ord. Nº 30.559
Coronda	Rivadavia, Av. – Burgos	S/Plano 1.916
Cucha Cucha	12 de Octubre – Punta Arenas, Av.	Ord. Nº 23.475
Curupaytí	Paz, General, Av. – Escobar	S/Plano 150–C–56
Darregueyra	Santa Fe, Av. – Juncal	Ord. Nº 23.475
de la Torre, Lisandro	López, Cándido – Santander	Ord. Nº 23.475
Del Valle, Aristóbulo	Del Valle Iberlucea, Dr. Enrique	Anulada por Ord. Nº 33.366
	Vías del FFCC Gral. Roca	Ord. Nº 23.475
Echeandía	Montiel – Piedrabuena, Av.	Ord. Nº 23.475
El Salvador	Godoy Cruz – Justo, Juan B. , Av.	Ord. Nº 23.475
Ex AU3 Autopista Central	Congreso, Av. – La Pampa	Ord. Nº 39.153
Famatina	Monteagudo – Zavaleta	Ord. Nº 23.475
Freire, Ramón Capitán Gral.	Dorrego – Arenal, Concepción	Ord. Nº 40.975
García Teodoro	Fraga – Vías del FFCC Gral. Urquiza	S/Plano 1.916
Grito de Asencio	Iguazú – Monteagudo	Ord. Nº 23.475
Gutenberg	Beiró, Francisco, Av. – Zamudio	Ord. Nº 23.475
Gutenberg	Álvarez, Donato, Tte. Gral., Av. – Ávalos	Ord. Nº 23.475
Gutiérrez, Ricardo	Morán, Pedro – Lavaysse, Benjamín J.	Ord. Nº 23.475
Humboldt	Velazco, Juan Ramírez de – Loyola	Ord. Nº 23.475
Itaquí	Crespo – Vedia	Ord. Nº 23.475 Anulada por Ord. Nº 33.366
Janer, Ana María	Fonrouge – Miralla	Ord. Nº 23.475
Jovellanos, Melchor G. de	Suárez – Pinzón	Ord. Nº 23.475
Lafayette	Olavarría – Vías del FFCC Gral. Belgrano	Ord. Nº 37.543
Lista, Ramón, Cnel.	Bruselas – Curuzú Cuatiá	Ord. Nº 23.475
Los Patos	Monasterio – Santa Cruz	Ord. Nº 37.370
Luna	Olavarría – Vías del FFCC Gral. Roca	Ord. Nº 37.543
Lugones, Leopoldo, Av.	Gral. Paz, Av. – Av. Sarmiento	–––
Mar Dulce	Río Cuarto – Riachuelo	
Matienzo, Benjamín, Tte.	Crámer – Vías del FFCC Gral. Mitre	Ord. Nº 33.883
Monasterio	Olavarría – Vías del FFCC Gral. Roca	Ord. Nº 37.543

ARTERIA AVENIDA O CALLE	TRAMO	NORMA
Monte	Araujo – Corvalán	Ord. Nº 23.475
Morlote	Punta Arenas – Tronador	Ord. Nº 23.475
O´Gorman	27 de Febrero, Av. – Ferré	Ord. Nº 23.475
Paracas	Arolas, Eduardo – Brandsen	Dec. Nº 297/1946
Parque, Av.	Paz, Gral., Av. – Congreso, Av.	Ord. Nº 50.384
Portela	Catañares, Av. – Riestra, Av.	Ley 1.188
Paz, José C.	Iguazú – Monteagudo	Ord. Nº 23.475
Primera Junta	Araujo – Corvalán	Ord. Nº 23.475
Rafaela	Benedetti, Osvaldo Ernesto, Dip. Nac. – Lacarra	Ord. Nº 23.475
Relacionadas con el Parágrafo 5.5.2.18 Inc. h de la Ley N° 449		Ord. Nº 44.520
Relacionadas con la traza del FFCC Gral. San Martín	Del Libertador, Av. – Paz, Gral., Av.	Ord. Nº 24.802
Relacionadas con la traza del FFCC Gral. Sarmiento	Pueyrredón, Av. – Molière	Ord. Nº 24.802
Relacionadas con la traza del FFCC Gral. Urquiza	Del Campo, Av. – Beiró, Francisco, Av.	Ord. Nº 24.802
Relacionadas con los Distritos de Zonificación de Urbanización Determinada –U–		Ley N° 449
Relacionadas con Puerto Madero		S/Plano 19–C–90, M334/91, M404/93, M22/94, M55/95, M160/95, M161/95, M380/97, M77/99, M221/96 y M194/94.
Relacionadas con Zona Portuaria y Tierras Ganadas al Río.		
Repetto, Nicolás, Dr.	Yerbal – Bacacay	Ord. Nº 23.475
Roca, Julio Argentino, Pte., Av. (Diagonal Sur)	Piedras – Irigoyen, Bernardo de	Ley N° 449
Roma	Ruiz de los Llanos – Irigoyen	Ord. Nº 25.391
Ruy Díaz de Guzmán	Pinzón – Villafañe, Wenceslao	Ord. Nº 23.475 – Dec. Nº 12.866/1949
Salmún Feijoo, José Aaron	Quinquela Martín, Benito – Alvarado	Ord. Nº 23.475
Santa Magdalena	Santo Domingo – Villarino	Dec. Nº 1.775/1946
Santa María del Buen Aire	Luján – Riachuelo	S/Plano 1.916
Sin nombre oficial e/Figueroa Alcorta y Chonino	Cavia – Casares	S/Plano 1.916
Soria	Av. Thames – Serrano	Ord. Nº 23.475

ARTERIA AVENIDA O CALLE	*TRAMO*	*NORMA*
Suárez	*Lafayette – Lavardén*	*Ord. Nº 23.475*
Triunvirato	*Elcano, Av. – Forest, Av.*	*Ord. Nº 36.417*
Uspallata	*Baigorria – Perdriel*	*Ord. Nº 23.475*
Viedma, Francisco de	*Madero – Barragán*	*Ord. Nº 31.285*
Viedma, Francisco de	*Cuzco – Paz, Gral., Av.*	*Ord. Nº 23.475*
Vieytes	*Suárez – Don Pedro de Mendoza, Av.*	*Res. N° 110–SSCPU–1991*
Vilela	*Donado – Machain*	*S/Plano 1.916*
Villafañe, Wenceslao	*Del Valle Iberlucea, Enrique, Dr. – Vías del FFCC Gral. Roca*	*Ord. Nº 23.475*
Villarino	*Vieytes – San Antonio*	*Ord. Nº 23.475*
Zamudio	*Beiró, Francisco, Av. – Tinogasta*	*S/Plano 307–C–54*
Zuviría	*Thorne – Curapaligüe*	*Ord. 23.475*

a) *Ley N° 3.074, B.O. N° 3.206, del 01/07/2009.*
Artículo 1° – Dispónese la apertura de la Calle Crespo, entre Somellera y Av. Riestra

b) *Ley N° 3.077, B.O. N° 3.380 del 15/03/2010.*
Artículo 1º – Dispónese la apertura y afectación a vía pública de la calle determinada por el plano que forma parte del Anexo I, que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley, y que integrara la Parcela 30a, Manzana 105, Sección 35, Circunscripción 17, entre las calles Dorrego y Zapata.
Artículo 2º – Determínese que la apertura dispuesta en el Art. 1º, corresponde a la calle "Dorrego".
Artículo 3º – Encomiéndese a la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro fije nomenclatura oficial, en función de la apertura dispuesta en el Art. 1º de la presente Ley.

c) *Ley N° 3.948, B.O. 3.798 del 24/11/2011.*
Artículo 7º – Modifícase la Ordenanza Nº 23.475/68 (B.M. Nº 13.265) y exclúyase de la Lista de su Anexo al tramo de la Av. Perito Moreno entre las calles Francisco Maderna y Enrique Ochoa, que queda afectado a la construcción de la estación Sáenz de la línea H de acuerdo con lo dispuesto en el precedente Art. 2º.

El hecho de que no figure en este listado alguna arteria afectada, no implica la extinción de normas no derogadas expresamente.
Figuran en el presente listado arterias que se encuentran materializadas, aunque subsisten cuestiones no resueltas.

SECCIÓN 8

DE LA RENOVACIÓN URBANA

8.1 PLANIFICACIÓN DE LA RENOVACIÓN URBANA AD 610.40

8.1.1 COMPETENCIA

El Gobierno planificará la renovación urbana de las áreas que así lo requieran, la que será llevada a cabo mediante programas y proyectos particularizados.

8.1.2 OBJETIVOS

La renovación urbana tendrá en cuenta los siguientes objetivos:

a) La solución de los problemas emergentes de viviendas vetustas o insalubres, servicios públicos inadecuados u obsoletos y, en general, la supresión de toda condición contraria a los intereses de salubridad, seguridad y comodidades públicas;

b) La prevención del deterioro o la ruina de edificios o áreas, servicios e infraestructura, su conservación y rehabilitación;

c) La demolición y limpieza de edificios o áreas irrecuperables y su nuevo desarrollo;

d) La restitución a las áreas degradadas por falta de mantenimiento o por una construcción desordenada, de una estructura y de una arquitectura más racionales;

e) La recuperación, restauración, saneamiento y salvaguardia de áreas conservables por razones históricas, estéticas o paisajísticas;

f) La modificación de parcelamientos defectuosos que impidan o dificultan una adecuada edificación;

g) La creación, ampliación y conservación de espacios verdes y para esparcimiento;

h) La corrección de deficiencias en la estructura funcional de determinadas áreas, provocadas por el inadecuado uso del suelo, la congestión del tránsito, saturación de densidad poblacional, alto grado de cohabitación, deterioro ambiental y de condiciones de habitabilidad o la falta de servicios o equipamiento;

i) La creación y el mantenimiento de un adecuado equilibrio dinámico y funcional entre las áreas componentes de la Ciudad, entre ésta y los municipios integrantes del área metropolitana, y entre ambos y la estructura urbano – regional de la Nación en su conjunto;

j) La promoción sistemática y permanente de la participación de los sectores representativos de la población así como de los habitantes de las áreas implicadas, en la preparación, discusión y ejecución de los planes y programas y proyectos de renovación urbana;

k) El desarrollo económico de áreas degradadas mediante la radicación de actividades productivas.

8.2 ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA AD 610.41

8.2.1 ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA LINDERAS A AUTOPISTAS (RUA) [1]

8.2.1.1 Carácter: Son zonas longitudinales linderas a las trazas de las Autopistas de la Red Vial Primaria del Sistema de Espacios Circulatorios de la Ciudad, destinadas a localizar usos comerciales

[1] Ver Ordenanza N° 34.776, B.M. N° 15.973 y sus modificatorias.

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2011.

y de equipamiento y servicios a escala vecinal, compatibles con el uso Vial de la Autopista y el uso dominante del distrito adyacente.

8.2.1.2 Delimitación: Según Planos Nros. 1596A, 1599B, 1–75.013B/025B y 1–75.041A/49A.

8.2.1.3 Normas Generales

a) Línea de Retiro Obligatorio (L.R.O.): Línea paralela trazada a 6m (seis metros) de la Línea de Afectación Vial (L.A.V.) de las Autopistas AU3 y AU7 y a 12m (doce metros) de las Autopistas AU1 (25 de Mayo) y AU6 (Perito Moreno).

El espacio comprendido entre la L.R.O. y L.A.V. se denomina Franja No Edificable (F.N.E.) y deberá mantenerse como espacio libre parquizado y forestado. *(Ver Figuras Nº 8.2.1a y Nº 8.2.1i)*

b) Línea Límite de Distrito (L.L.D.): Línea paralela a la L.R.O. trazada a 16m (dieciséis metros) de ésta en las AU3 y AU7 y a 19m (diecinueve metros) en las AU1 y AU6.

El espacio comprendido entre la L.R.O. y la L.L.D. se denomina Franja Edificable de Altura Máxima (F.E.A.M.). La altura máxima queda determinada por un plano horizontal *(Ver Figura Nº 8.2.1a)* situado a 9,50m (nueve metros con cincuenta centímetros) sobre cota de parcela.

Sólo se podrá sobrepasar esta altura y hasta un segundo plano límite horizontal situado a 13m (trece metros) sobre cota de parcela, con barandas, parapetos, conductos, locales de máquinas, calderas y accesorios de las instalaciones del edificio, bauleras, cajas de escalera, elementos exteriores decorativos, tanques, antenas de uso exclusivo del inmueble y chimeneas.

También podrán sobresalir antenas de uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos y balizas, cuando sean exigidos por autoridades técnicas competentes en materia de obras e instalaciones de gas, electricidad, obras sanitarias, telecomunicaciones, etc.

c) Dentro de una franja de 80m (ochenta metros) contados a partir de la Línea de Afectación Vial (L.A.V.) todo paramento visualizable 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.

d) 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 de la Sección 4.

8.2.1.4 Subdivisión y englobamiento parcelarios

Se regirán por lo dispuesto en la Sección 3.

8.2.1.5 Morfología edilicia:

a) Tejido urbano: Rigen las disposiciones generales de la Sección 4, salvo lo dispuesto en forma especial por las presentes normas.

En los casos que la L.R.O. diste de la L.E. 25m (veinticinco metros) o menos, la L.R.O. será Línea de Frente Interno (L.F.I.) para toda la parte correspondiente de la manzana, quedando eliminado el retroceso de las L.F.I. en los ángulos de esquina según dispone el Art. 4.2.3. *(Ver Figuras Nº 8.2.1e) y Nº 8.2.1i)*

b) F.O.T. máximo: El que resulte de aplicar las normas de tejido urbano, del distrito de zonificación adyacente.

c) F.O.S.: El que resulte de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

d) Separación entre paramentos: La que resulte de aplicar las disposiciones de la Sección 4 con un mínimo de 4m (cuatro metros) considerando respecto a las líneas divisorias laterales, como si existieran paramentos de 13m (trece metros) de altura sobre cota de parcelas.

8.2.1.6 Usos del suelo urbano

a) En parcelas que resulten con un 50% o más de su superficie afectada por la zona RUA se permiten los mismos usos establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito E3 salvo los rubros Residencia, Educación y Sanidad que quedan prohibidos en nuevas edificaciones. Se tolera sólo una vivienda unifamiliar complementaria del uso o usos principales, siempre que no tenga más de 91m^2 (noventa y un metros cuadrados) de superficie total y la abertura de iluminación y ventilación de cualquiera de sus locales habitables se sitúe a no menos de 20m (veinte metros) de la L.A.V.;

b) En parcelas que resulten con menos del 50% de su superficie afectada por la zona RUA, podrá optarse por los usos permitidos para esta zona o por los permitidos para el distrito adyacente donde se encuentra la mayor superficie de la misma;

c) En las parcelas incluidas total o parcialmente en zona RUA linderas o separadas por vía pública del Distrito I o E2 se permitirán, además de los usos establecidos para el Distrito E3, los establecidos para aquellos distritos, con la condición que las chimeneas industriales tengan sus bocas de emisión a no menos de 10m (diez metros) de altura sobre la cota de la calzada de la autopista;

d) Todas las superficies de la zona de afectación Vial no cubiertas por la estructura de la autopista y las Franjas no Edificables deben ser tratadas como espacios verdes privados mediante parquización adecuada, permanentemente mantenidas como tales, integrándose cuando ese sea el caso, con los espacios y centros libres de manzana.

8.2.1.7 Azoteas y techos

Las azoteas accesibles de toda edificación en zona RUA cuya cota sea inferior a los 9,50m (nueve metros cincuenta) deberán ser tratadas como terrazas ajardinadas y las no accesibles, así como los techos inclinados o abovedados, deberán presentar superficies no reflejantes. En ningún caso podrán utilizarse como depósito.

8.2.1.8 Publicidad

a) Dentro de la zona RUA se admiten letreros y anuncios hasta una altura máxima de 5m (cinco metros) medidos desde la cota de parcela. Estos anuncios y letreros pueden ser iluminados y luminosos pero no animados ni móviles, debiendo ser eliminados de inmediato cuando por cualquier motivo afecten la visibilidad de los conductores de vehículos que circulen por la autopista;

b) Fuera de la zona RUA y hasta una distancia de 100m (cien metros) de la L.A.V. se admitirán anuncios y letreros que no superen los 7m (siete metros) de altura máxima medida desde la cota de la parcela y cumplan lo prescripto en el inciso anterior;

c) En todos los casos se prohíben anuncios y letreros en muros medianeros a cualquier altura en la zona definida en el inciso anterior.

8.2.1.9 Nuevos espacios verdes linderos a las trazas de las autopistas [1]

a) Los sobrantes de parcelas adquiridas por el Gobierno para abrir las trazas de las autopistas serán englobados y las nuevas parcelas resultantes del englobamiento parcelario quedarán sujetas a zonificación UP, debiendo ser desarrolladas mediante urbanización paisajística como espacios verdes, incluyendo en ellos instalaciones deportivas y recreativas al aire libre para uso recreativo vecinal.

[1] Ver Ordenanza N° 37.275, B.M. N° 16.681.

b) Los nuevos espacios verdes así formados a uno y otro lado de las trazas de autopistas, podrán ser intercomunicados por debajo de los respectivos Viaductos mediante convenio entre el Gobierno y concesionarios de las autopistas, pudiendo convenirse asimismo el uso por parte del Gobierno, de una franja de tierra intermedia afectada a la concesión, con el fin de desarrollar en ella bajo el Viaducto instalaciones recreativo – deportivas que integren un todo unitario con los referidos nuevos espacios verdes, linderos a las trazas de las autopistas.

En las futuras autopistas, los concesionarios deberán ceder sin cargo al Gobierno el uso de la parte de dichos espacios de traza Vial que queden comprendidos entre dos nuevos espacios verdes linderos a dicha traza. *(Ver Figura Nº 8.2.1j)*

8.2.1.10 Edificios de perímetro libre en Zona RUA de Autopista 25 de Mayo

Se admitirán los que respondan a las normas del Art. 8.2.1, siempre que se trate de parcelas mayores de 1.000m^2 y 24m de desarrollo sobre L.O. y únicamente para los siguientes rubros: vivienda, hotelería y oficinas en general.

8.2.1.11 Remodelación de edificación existente

a) La edificación existente podrá ser objeto de obras de remodelación (refacción, ampliación) siempre que como consecuencia de tales obras cumplan con los retiros que establece el inciso a) del Parágrafo 8.2.1.3 para edificación inmediatamente próxima a la autopista y al que establece la Sección 4 para cualquier manzana fijándose la respectiva L.F.I.;

b) En esos casos podrá compensarse la demolición de superficies cubiertas para dejar el suelo libre e incorporarlo al espacio del centro de manzana o al espacio Vial, con una ampliación de la parte edificada restante hasta agotar la superficie edificable del distrito, incrementada en un 20%;

c) Si al calcular esta compensación resultare una superficie cubierta menor que la preexistente, ésta determinará la superficie edificable de la parcela;

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 a la salvaguardia y conservación del patrimonio edilicio en los casos que el Gobierno así lo determine para edificios singulares o grupos de ellos.

8.2.1.12 Propuestas de Desarrollo Integral

Los propietarios de parcelas comprendidas en estas zonas podrán proponer desarrollos integrales a la consideración del Consejo conforme las pautas del Capítulo 8.3.

El Consejo valorará especialmente las propuestas que tiendan al englobamiento de parcelas a los efectos de favorecer la vinculación transversal y la generación de espacios verdes.

En este supuesto no regirán las normas generales del Parágrafo 8.2.1.3b), ni las limitaciones al uso residencial previstas en el Parágrafo 8.2.1.6.

Serán de aplicación las previsiones del Art. 8.3.1 ADP1 Área sur.

En estos casos de desarrollo integral el propietario podrá optar por las normas del distrito adyacente, debiendo la altura de las edificaciones respetar la siguiente relación (R):

$R = h/d = 2$

siendo:

h: altura del paramento que enfrenta la F.N.E.

d: distancia del paramento a la L.A.V. Esta distancia no podrá ser menor a 6/12m de acuerdo a lo dispuesto en el Parágrafo 8.2.1.3a) debiéndose mantener dicho espacio libre y parquizado y forestado.

Plano límite de las edificaciones: 24m.

8.2.2 ZONAS BAJO VIADUCTOS DE AUTOPISTAS URBANAS

8.2.2.1 Delimitación

Las zonas 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.

8.2.2.2 Ocupación de las zonas AU

Conforme a lo establecido en el Parágrafo 8.2.1.9b) y en el Art. 8.2.1, cuando la zona 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: La Línea de Edificación coincidirá con la Línea Oficial de la calle o avenida respectiva;

b) Línea de Límite Lateral: La Línea de Límite 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 4 (cuatro) metros, de la Línea Límite Lateral. La cara exterior de los pilares de la recova podrá coincidir con la mencionada línea;

c) Salientes de la Línea Lateral: Frente a amplios espacios verdes públicos que flanqueen a la zona AU podrán admitirse cuerpos salientes de esta línea que representen como máximo un 20% de la superficie total de la fachada lateral respectiva. Estas invasiones deberán contar con la aprobación expresa del organismo correspondiente, en lo relativo a la dimensión de la saliente y tratamiento arquitectónico;

d) Cuando haya retiro lateral voluntario 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) A los efectos de cumplimentar los requisitos mínimos de iluminación reglamentaria, se considerará como espacio urbano a la franja no edificable del Distrito RUA adyacente a la autopista, cuando sea de propiedad Oficial y posea las dimensiones mínimas requeridas a esos efectos.

8.2.2.3 Reservas para uso de la Ciudad

Las zonas AU linderas a parcelas de zona RUA que contengan edificios singulares señalados por el Gobierno o linderas a los espacios verdes públicos que define el Parágrafo 8.2.1.9 podrán destinarse para ampliar dichos edificios e intercomunicar dichos espacios verdes, pudiendo el Gobierno otorgar a cambio en los casos en que así proceda, concesiones de uso de parcelas del Gobierno linderas a la zona AU a los efectos de asegurar accesos a las edificaciones que el respectivo concesionario realice bajo los viaductos o para complementarlos con edificaciones conforme con las normas establecidas para la zona RUA (Ejemplificaciones Figuras Nº 2, Nº 3 y Nº 4).

8.2.2.4 Usos del suelo

a) Permitidos: Todos los de las zonas RUA señalados en el Parágrafo 8.2.1.6 ítem a), a los que se incorporan los siguientes:

a1) Playas de estacionamiento y guarda de vehículos automotores de todo tipo, inclusive de carga pesada o liviana;

a2) Estaciones para líneas de transportes públicos de pasajeros de recorrido urbano;

a3) Comisarías policiales, destacamentos de seguridad, departamentos de bomberos y sus locales complementarios para estacionar, guardar y custodiar vehículos;

a4) Depósito de Clases 2 a 6, siempre que su acceso se haga desde y hacia arterias de la red secundaria;

a5) Comercios minoristas y mayoristas: Los permitidos en Distritos C2 y C3;

a6) Supermercados, mercados y salones de exposición, ventas de mercaderías y vehículos de todo tipo;

a7) Los compatibles con los anteriores y con los de distritos linderos a la Zona RUA que se agreguen por resolución fundada del Consejo.

b) Requeridos: Todos los que estipulan las normas sobre estacionamiento y guarda de vehículos para los edificios destinados a los usos permitidos.

c) Prohibidos:

c1) En la Autopista 25 de Mayo el uso a4) está prohibido en el tramo desde Av. Entre Ríos hasta Av. Ingeniero Huergo. En el tramo que la mencionada autopista atraviesa al Distrito APH1 están prohibidos los usos no permitidos en el Parágrafo 5.4.12.1, los permitidos no estarán sujetos a la limitación de superficie establecida.

8.2.2.5 Publicidad en la vía pública

a) Queda prohibido cualquier tipo de publicidad adherida, superpuesta o suspendida en la estructura del Viaducto.

b) Se permiten en las fachadas frentistas a vías públicas carteles según normas que grafica la Figura N° 1.

c) En el Distrito APH1 la publicidad se supedita a lo dispuesto en el Parágrafo 5.4.12.1, punto 4.2.2.1 inciso d) Publicidad.

8.2.2.6 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 48m 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 Parágrafo 8.2.1.9, se encuentran afectadas a Distrito 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 debiendo contar con previa aprobación del P.E.

8.3 ÁREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO – ADP

Se llaman áreas de desarrollo prioritario a aquellos polígonos delimitados dentro del territorio de la Ciudad a los efectos de lograr los objetivos del Art. 8.1.2 a través de la realización de desarrollos públicos y/o privados superadores de la situación actual. La zonificación preexistente a 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 P.E. en consonancia con los lineamientos del Plan Urbano Ambiental y aprobados por la Legislatura.

8.3.1 LISTADO DE LAS ÁREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO

8.3.1.1 Área de Desarrollo Prioritario 1 (ADP N° 1 – ÁREA SUR)

a) Se declara Área de Desarrollo Prioritario (ADP N° 1 – Área SUR) al 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 inciso b) del presente Parágrafo.

b) Normas particulares:

Factor de ocupación total (F.O.T.): En los edificios destinados al uso residencial será de aplicación el correspondiente al distrito de zonificación al cual pertenezca la parcela incrementado en un 25%.

8.3.1.1.1 Área de Desarrollo Prioritario 1 – Sub–Área "Distrito Tecnológico" (ADP N° 1 – SaDT)

a) Se declara Área de Desarrollo Prioritario (ADP N° 1 – Sub–Área "Distrito Tecnológico") al 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).

b) Normas Particulares: Área destinada en forma prioritaria a la localización de Actividades TIC (Tecnologías de la Información y las Comunicaciones), en convivencia con los usos admitidos en los distintos Distritos de Zonificación que componen el área.

c) Usos Permitidos: Los consignados en el Cuadro de Usos N° 5.2.1a) para los Distritos de Zonificación que componen el área.

d) Factor de ocupación total (F.O.T.): El incremento especificado en el Parágrafo 8.3.1.1 inciso b) será también aplicable en este Sub–Área a los edificios destinados al uso Actividades TIC o a edificios de uso mixto Residencial – Actividades TIC, sin superar en ningún caso el 25% en total, siendo el resto de las normas de tejido las correspondientes al respectivo distrito de zonificación.

1) Nornas:

Ley N° 2.972, B.O. N° 3.101, Publ. 22/01/2009 y sus modif. Ley N° 2.995, B.O. N° 3.101, Publ. 22/01/2009 y Ley Nº 4.115, B.O. Nº 3.844, Publ. 31/01/2012

Art. 6° – Encomiéndase al Poder Ejecutivo que a través del Consejo del Plan Urbano Ambiental (CoPUA), en su carácter de Autoridad de Aplicación del Código de Planeamiento Urbano (CPU), evalúe las Actuaciones de consultas, la conveniencia de la localización de nuevos emplazamientos de aquellos rubros que en el Cuadro de Usos N° 5.2.1a) se encuentran afectados por la referencia "C", consulta, en el marco de la presente Ley, con excepción de comercio minorista hasta 200m2.

(Ver restantes Artículos de las leyes y del Decreto N° 543/09 B.O. 3205, Publ. 30/06/2009).

8.4 CONVENIOS URBANÍSTICOS

8.4.1 CONCEPTO

Los acuerdos celebrados entre organizaciones de la administración de la Ciudad entre sí o con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de los objetivos enunciados en el Art. 8.1.2 se llaman en este Código, Convenios Urbanísticos.

8.4.2 TIPOS

Los Convenios Urbanísticos podrán ser de dos tipos:
– Convenios Urbanísticos Generales: los relativos a cualquier sector de la Ciudad.
– Convenios Urbanísticos Especiales: los relativos a la preservación del patrimonio artístico, arquitectónico y paisajístico y/o a las áreas de desarrollo prioritario.

8.4.3 CONVENIOS URBANÍSTICOS GENERALES

Los Convenios Urbanísticos (CU) podrán tener como objeto:
– 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 objetivos establecidos en el Art. 8.1.2.

8.4.3.1 Adquisiciones Fiduciarias de Inmuebles (AFI)

Se llama adquisición fiduciaria de inmuebles a la adquisición del dominio fiduciario por parte de la Ciudad de una o más propiedades con fondos o recursos financieros aportados por una parte de un Convenio Urbanístico para afectarlos mediante la constitución de un fideicomiso al logro de los objetivos del Art. 8.1.2, con el cargo de realizar efectivamente el objeto convenido y asegurar la transferencia de los bienes a los beneficiarios que se designen o consolidar el dominio en cabeza de la Ciudad una vez vencido el plazo establecido en el programa a desarrollar. El aportante de los fondos podrá reservarse el carácter de administrador del fideicomiso.

8.4.3.2 Consorcios de Desarrollo Urbano (CDU)

Se llama consorcio de desarrollo urbano a la adquisición del dominio fiduciario por parte de la Ciudad de una o más propiedades aportadas por las partes de un Convenio Urbanístico para afectarlos mediante la constitución de un fideicomiso a la realización de los objetivos del Art. 8.1.2, con el cargo de realizar efectivamente el objeto convenido y asegurar la transferencia de los bienes a los beneficiarios que se designen o consolidar el dominio en cabeza de la Ciudad una vez vencido el plazo establecido en el programa a desarrollar. El P.E. tendrá participación con voz y voto en el consejo directivo del consorcio.

8.4.3.3 Englobamientos para Desarrollos Urbanos (EPDU)

Se llama englobamiento para desarrollos urbanos, en este Código, a la unificación de todos y cada uno de los inmuebles ubicados en un polígono determinado, cualquiera sea su afectación o uso, para su posterior subdivisión o construcción conforme nuevas pautas de diseño urbano.

Las áreas originalmente afectadas al uso público podrán ser desafectadas a condición de que el nuevo diseño urbano prevea la afectación al uso público de áreas equivalentes o superiores en cantidad y calidad.

8.4.3.4 Baldíos aptos para Recalificación Ambiental (BARC)

Se consideran aptos para su recalificación ambiental a todos los terrenos baldíos ubicados en el territorio de la Ciudad. En consecuencia, los mismos podrán ser objeto de un convenio urbanístico para la generación de espacios verdes de uso público con carácter transitorio.

8.4.3.5 Estructuras o Edificios Inconclusos (EI)

Se consideran aptos para su recalificación ambiental, todas las estructuras y edificios inconclusos ubicados en el territorio de la Ciudad salvo disposición expresa y fundada del Consejo. Los mismos podrán ser objeto de un Convenio Urbanístico para su afectación a la generación de viviendas a asignar a través de la Comisión de la Vivienda.

8.4.3.6 Procedimiento

La tramitación de estos Convenios Urbanísticos Generales se ajustará al siguiente procedimiento:

El interesado presentará una propuesta de desarrollo y minuta de convenio acompañada de un Estudio de Impacto Ambiental.

La Secretaría evaluará la propuesta dentro del plazo máximo de treinta días, verificando su ajuste a las previsiones del Plan Urbano Ambiental y realizará las consultas a entidades vecinales, profesionales y académicas que considere pertinente, luego de los cuales deberá expedirse impulsando el procedimiento o rechazando la propuesta formulando las observaciones pertinentes.

Una vez considerada viable la propuesta la Secretaría convocará a una Audiencia Pública referida al tema objeto del convenio.

Agotadas las instancias precedentes, la Secretaría producirá un informe aconsejando la suscripción o el rechazo del convenio.

Acto seguido, el P. E. decidirá sobre la realización o no del convenio; en caso afirmativo enviará luego dicho convenio a la Legislatura para su tratamiento.

8.4.4 CONVENIOS URBANÍSTICOS ESPECIALES PARA EL ÁREA DE DESARROLLO PRIORITARIO N° 1 *(Ver I.O.)*

8.4.4.1 Materia y disposiciones para este tipo de convenio:

Serán relativos a la preservación del patrimonio artístico, arquitectónico y paisajístico y/o a las áreas de desarrollo prioritario, serán materia de este tipo de convenio:

a) Los desarrollos que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico. Se consideran aptos para ser objeto de un Convenio Urbanístico a todos los inmuebles catalogados como consecuencia de las normas de protección patrimonial previstas en la Sección 10 de este Código, así como también los que han sido objeto de cualquier declaración en los términos de la Ley N° 12.665, ubicados en el territorio de la Ciudad.

b) Las propuestas en inmuebles ubicados en las Áreas de Desarrollo Prioritario que requieran de ajustes en materia de usos y tejido urbano. En estos casos los convenios deberán ajustarse a las siguientes disposiciones marco:

. Deberán estar encuadradas en las disposiciones determinadas en el Plan Urbano Ambiental, cumpliendo sus especificaciones en general y, en particular, para el polígono en el que están incluidos el o los predios considerados en el convenio.

. Parcela mínima objeto de convenio: 2.500m^2 de superficie, provengan o no de un englobamiento.

. No podrán ser objeto de este tipo de convenio los inmuebles ubicados en los distritos R, C, E1, E3, E4, UF, U, RU y UP.

. En los Distritos I y E2 se admiten los usos del distrito E3 (con las limitaciones y restricciones del Distrito E3 para el rubro correspondiente) excepto los rubros: estación de servicio y supermercado de más de 2.500m^2.

. Podrá admitirse un incremento de F.O.T. de acuerdo a la siguiente escala:

Parcela de 2.500m^2	Hasta 5.000m^2	Incremento: 0,5
Mayor de 5.000 m^2	Hasta 10.000m^2	1
Mayor de 10.000m^2		1,5

. Las alturas máximas para edificios entre medianeras no podrá superar los 21m y 30m para edificios de perímetro libre.

. De existir incremento de F.O.T., deberá preverse una compensación urbanística. La misma implicará la cesión del dominio, para usos de interés público, de una superficie proporcional al incremento de F.O.T. y no menor del 10% del área al cual se refiere el convenio y podrá imponer la materialización de construcciones destinadas al uso público.

8.4.4.2 Procedimiento

La tramitación de estos Convenios Urbanísticos Especiales se ajustará al siguiente procedimiento:

El interesado presentará una propuesta de desarrollo y minuta de convenio acompañada de un Estudio de Impacto Ambiental.

La Secretaría evaluará la propuesta dentro del plazo máximo de treinta (30) días, verificando su ajuste a las previsiones del Plan Urbano Ambiental y realizará las consultas a entidades vecinales, profesionales y académicas que considere pertinente, luego de los cuales deberá expedirse impulsando el procedimiento o rechazando la propuesta formulando las observaciones pertinentes.

Una vez considerada viable la propuesta la Secretaría convocará a una Audiencia Pública referida al tema objeto del convenio.

La Secretaría, a partir del análisis de estos antecedentes, producirá un informe aconsejando el rechazo o aceptación del convenio remitiéndolo, en este último caso, a la Jefatura de Gobierno para su consideración y eventual aprobación.

Si el P.E. aprobara convenios, el acuerdo deberá ser remitido por el Jefe de Gobierno a la Legislatura, para su tratamiento en un plazo no mayor a los noventa (90) días. Arribado el convenio a la Legislatura, ésta tendrá un plazo de sesenta (60) días para su tratamiento, prorrogándose el mismo en treinta (30) días por causa justificada. Si en este último plazo la Legislatura no se expidiera se considerará aprobado el convenio.

Interpretación Oficial Sección 8

8.4.4 – Interpretación Oficial

Del análisis de la lectura de los dos parágrafos que integran este artículo, se concluye que se trata de normativa de carácter general aplicable entre otros casos a las Áreas de Desarrollo Prioritario y no de carácter exclusiva para el ADP1 que es hasta fecha la primera y única ADP.

Por ello el título de Art. 8.4.4 debe integrarse de la siguiente manera:

8.4.4 CONVENIOS URBANÍSTICOS ESPECIALES

SECCIÓN 9

PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIONES DEL CÓDIGO

9.1

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las normas de este Código, sin perjuicio de las facultades propias de los demás órganos de Gobierno y Organismos Oficiales Competentes, podrán surgir también de las presentaciones que en forma fundada realicen los vecinos, las entidades intermedias, profesionales y académicas, con domicilio en la Ciudad o que tengan en ella la sede principal de sus actividades, con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surjan de la aplicación de la normativa vigente.

9.1.2

Toda propuesta de modificación total o parcial del Código deberá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento.

9.1.2.1 Reconsideración de la norma

Toda entidad intermedia podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio.

Las presentaciones realizadas serán elevadas, conforme las normas administrativas vigentes al P.E., quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos. El P.E. elevará a la Legislatura las propuestas sectoriales y globales de reforma al Código que surjan de las iniciativas o reconsideraciones que hayan sido estimadas pertinentes.

9.1.2.2 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 5.000m^2 podrán solicitar el dictado de normas urbanísticas especiales para la misma. En caso de considerarlo conveniente, el P.E. 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 10.000m^2 bastará que la solicitud reúna titulares de dominio de una superficie superior a la mitad de la manzana. Para iniciar dicha solicitud, el grupo interesado deberá adjuntar constancia de la opinión del resto de los propietarios de la manzana, certificada por la Autoridad de Aplicación correspondiente.

Las normas que se estime conveniente proponer deberán ser elevadas a la consideración de la Legislatura.

9.1.2.3 Plan de sector

Como respuesta al requerimiento formulado por alguna entidad intermedia y/u órgano o repartición del Gobierno o ante la necesidad de implementar una nueva política urbana, el P.E. podrá elaborar programas de saneamiento, descongestión, mejoras o mecanismos de gestión que dinamicen el proceso de desarrollo del área. En el caso que impliquen la reformulación de normas vigentes, enviará las mismas a la Legislatura para su tratamiento.

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2011.

9.1.2.4 Modificaciones globales

Como corresponsable de la formulación e implementación de la política urbana, el P.E. podrá, por su propia iniciativa o canalizando las iniciativas de la comunidad, proponer modificaciones globales al Código, reconsiderar normas, formular planes generales, de detalle y de sector, como así también generar toda otra propuesta que permita mejorar la calidad de vida de la población. Dichas propuestas deberán ser elevadas a la Legislatura en tanto impliquen modificación de las normas de este Código.

9.2 AUDIENCIA PÚBLICA

En los casos descriptos en el Parágrafo 9.1.2.2 las propuestas elaboradas podrán ser expuestas en una Audiencia Pública convocada por el P.E., asegurando la difusión necesaria para lograr la concurrencia de los organismos representativos de la comunidad y de los vecinos del barrio.

Con el resultado de esta Audiencia se labrará un acta la que será agregada a la propuesta que el P.E. eleve al P.L.

9.3 PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO

En todas las propuestas que impliquen modificación total o parcial de este Código la Legislatura considerará las presentaciones según el procedimiento determinado en la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires para las reformas al Código de Planeamiento Urbano.

SECCIÓN 10

PROTECCIÓN PATRIMONIAL

10.1 PROTECCIÓN PATRIMONIAL

10.1.1 COMPETENCIA

El Gobierno de la Ciudad planificará y lle vará a cabo las acciones, proyectos y programas particularizados, referidos a la protección patrimonial, en todos los edificios, lugares u objetos que las normas contenidas en el presente Código así lo prescriban.

10.1.1.1 Órgano de Aplicación:

La Subsecretaría, es el Órgano de Aplicación de las normas de Protección Patrimonial con todas las atribuciones que las normas contenidas en el presente Código así lo prescriban, reemplazando en dichos casos a la Comisión Preservación de Áreas Históricas (Decretos N° 1.521, B.M. N° 16.002; N° 2.794, B.M. N° 17.291; N° 4.299, B.M. N° 17.333; N° 8.109, B.M. N° 18.184 y N° 9.023, B.M. N° 18.433).

La Secretaría elaborará y pondrá en marcha programas de actuación, cuyos beneficios incidan fundamentalmente en el área.

Dichos programas tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

1) Programas de vivienda que comprendan la rehabilitación total o parcial de edificios existentes, de obra nueva en lotes vacantes y de regularización dominial.

2) Programas de radicación y/o realojamiento de familias que se encuentran en situación de ocupantes ilegales o en edificios que presenten malas condiciones de habitabilidad.

3) Programas de conservación de edificios de alto valor patrimonial que comprendan su rehabilitación y puesta en valor, pudiendo asegurar la perpetuación de los resultados mediante la adquisición y/o afectación del dominio. El presente caso se limitará a los edificios catalogados con protección estructural que sean priorizados por la Secretaría y que presenten situación de riesgo patrimonial y/o alta conflictualidad social. Las acciones que se emprendan en el presente programa deberán ser formalizadas sobre la base de la tasación que determine el Banco Ciudad de Buenos Aires o el Tribunal de Tasaciones en el supuesto de conflicto de intereses.

4) Programas de mejora ambiental del espacio público.

Los programas de actuación destinados a la protección del paisaje natural, terrestre, lacustre o fluvial, o para la defensa de la flora, fauna y el equilibrio ecológico, no podrán ser dedicados a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico de lo que se quiere proteger. Sólo se admitirán edificaciones aisladas, para usos de equipamiento e infraestructura imprescindible, para el funcionamiento de las actividades propias del sector con prohibición expresa de la subdivisión parcelaria.

5) Programas de equipamiento y servicio comunitario en áreas deficitarias.

6) Programas de desarrollo social dirigidos a la regulación de la inmigración ilegal, a la recreación de niños y adolescentes y a la tercera edad.

7) Programas de reactivación económica para la capacitación laboral, la promoción del empleo y la optimización de la actividad turística.

La enunciación anterior debe entenderse como meramente enunciativa, pudiendo elaborarse otros programas que igualmente concurran al mejoramiento y desarrollo del área.

A tal efecto la Secretaría gestionará y coordinará estos programas y proyectos particularizados que, en el marco de lo establecido en el Capítulo 8.1 de este Código (AD 610.40), se implementen llevando a cabo acciones en el espacio público y/o privado previo acuerdo con los respectivos titulares y/o con organismos públicos, concesionarios de servicios e instituciones intermedias.

Edición actualizada al 31 de diciembre de 2011.

10.1.2 OBLIGACIÓN DE PROTEGER

La salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios u objetos considerados por estas normas de valor histórico, arquitectónico, simbólico 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.

Los espacios y bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados como tales dentro del catálogo respectivo, elaborado por la Secretaría, y aprobado por el Jefe de Gobierno. El P.E. deberá remitir la catalogación al P.L. para su intervención dentro de un plazo de diez (10) días.

10.1.3 FORMAS DE PROTECCIÓN

10.1.3.1 Protección General

Se realizará según Plano de Zonificación, donde se establecen 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.

Los bienes localizados en las áreas de protección (Distritos APH) no incluidos en nivel de protección especial alguno, no podrán superar los valores promedio de F.O.S. y F.O.T. de los edificios catalogados existentes en las mismas.

10.1.3.2 Protección Especial

10.1.3.2.1 Protección Edilicia

Se refiere a lo construido en las parcelas.

Se establecerán niveles particulares de protección e intervención, en el acto de su catalogación. Toda catalogación requerirá el dictado de los niveles particulares de protección e intervención.

10.1.3.2.2 Protección Ambiental

Se aplica sobre áreas que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales o espaciales.

Se refiere al espacio público, e incluye las fachadas y muros exteriores de los edificios que participan de los mismos.

Se establecen niveles particulares de calidad ambiental en los distritos específicos de protección.

10.1.4 PROXIMIDAD A EDIFICIOS Y LUGARES DECLARADOS MONUMENTOS HISTÓRICOS O CON VALOR PATRIMONIAL PARA LA CIUDAD

En parcelas adyacentes a edificios catalogados, lugares declarados Monumento Histórico Nacional o Distritos APH, deberá consultarse a la Secretaría, en lo que respecta al tratamiento de fachadas y al contexto patrimonial.

10.1.5 TÚNELES Y SÓTANOS

Los propietarios de parcelas en las cuales existan o se descubran túneles con cualquier vestigio de valor arqueológico o sótanos, deberán informar a la Secretaría de su existencia, para su registro y catalogación.

La Secretaría establecerá las contraprestaciones por el cuidado, mantenimiento, refuncionalización y permisos de acceso público convenidos con el propietario, en los términos del Art. 10.1.6, en un todo conforme con las previsiones del Capítulo 10.2.

10.1.6 INMUEBLES QUE POSEAN PARA LA CIUDAD VALOR PATRIMONIAL

La Secretaría elaborará un registro de bienes catalogados en todo el ámbito de la Ciudad, conformen o no Áreas de Protección Histórica, a partir de su valoración patrimonial. En ellos serán de aplicación los grados de protección edilicia, los instrumentos de gestión y los incentivos establecidos en esta Sección.

A su vez cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir su catalogación y el dictado de normas APH particulares para la parcela de que se trata, las que integrarán un Convenio Urbanístico celebrado con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio.

Este Convenio, elaborado por la Secretaría será suscripto entre el propietario y el Jefe de Gobierno y elevado al P.L., para su aprobación o rechazo. Será de aplicación supletoria lo previsto en el Art. 8.4.4.

La Secretaría deberá:

1) Reconocer con carácter previo a la elaboración de las normas, el valor patrimonial del bien y determinar los grados de intervención aceptados para su puesta en valor, para lo cual requerirá opinión del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales.

2) Proponer alternativas de compensación de la carga que pueda significar la protección buscada.

La compensación podrá contemplar la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela a otra u otras parcelas en tanto se cumplan los siguientes requisitos:

. La parcela o parcelas receptoras no se encuentren emplazadas en Distritos APH, AE y/o U.

. Las construcciones en la parcela o parcelas receptoras no podrán superar las normas de tejido de su Distrito de Zonificación.

. No podrá superarse en más del treinta por ciento (30%) el valor fijado para su Distrito de Zonificación.

La transferencia de capacidad puede reservarse en cabeza del titular del dominio del bien catalogado con el carácter de un crédito que constará inscripto a su nombre en un Registro Público Especial que la Secretaría llevará a estos efectos vinculado con el Registro de Bienes Catalogados. El crédito por reserva de capacidad constructiva podrá ser cedido en todo o en parte, según las previsiones del Título IV de la Sección III del Libro II del Código Civil, mientras no se hubiese agotado. En dicha transferencia ambas partes deberán ceder, cada una, un 10% de la valuación fiscal respectiva de la capacidad constructiva o edificabilidad objeto de la transacción a favor del FEREC.

En el caso de ser las parcelas del mismo propietario, la retención no será de aplicación.

Defínese como Capacidad Constructiva Transferible (CCT) a la superficie que resulta de la diferencia entre la capacidad constructiva o edificabilidad permitida de la/s parcela/s en la cual se encuentra/n el/los inmueble/s a catalogar o proteger y la superficie construida existente en la/s parcela/s en el momento de la catalogación.

El remanente de la CCT será directamente proporcional al nivel de catalogación del bien en la siguiente forma:

Protección integral	100% CCT
Protección estructural	80% CCT
Protección cautelar	60% CCT

La distribución de la CCT deberá privilegiar áreas urbanas, permitiéndose el siguiente esquema de transferencia:

Área Central	0%
Zona Sur	hasta 100%

Resto de la Ciudad hasta 50%

3) Gestionar el Convenio Urbanístico que incluirá:

a) La obligatoriedad de proteger el bien patrimonial de que se trata, lo que constará en las escrituras traslativas de dominio, así como en los contratos de locación.

b) El condicionamiento de las habilitaciones que se otorguen a la efectiva ejecución de los trabajos de protección y la adecuada conservación y mantenimiento del mismo.

El Convenio Urbanístico y las Normas Particulares tendrán plena vigencia a partir de la publicación en el Boletín Oficial.

La Secretaría llevará un Registro de Bienes Catalogados de la Ciudad, según la técnica del folio real en que se dejará constancia de todos los datos y contingencias del inmueble catalogado. Las constancias serán públicas. La incorporación de un bien al Registro de Bienes Catalogados deberá constar en la ficha parcelaria obrante en la Dirección de Catastro.

10.2 INCENTIVOS

El P.E. 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, según lo requerido en cada Distrito.

Dispondrá para ello de las siguientes herramientas de gestión:

10.2.1

Créase el "Fondo Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados" (FEREC), cuyos recursos provendrán de:

a) Del 15% de la recaudación que obtenga la Dirección General de Rentas por concepto de Derechos de Delineación y Construcción en el ámbito de toda la Capital Federal;

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) Donaciones o legados que los particulares instituyan al Fondo como beneficiario;

e) De la recaudación obtenida por transferencia de F.O.T.

10.2.1.1

Del monto total disponible se destinará un 15% a la ejecución de obras y mantenimiento en edificios y espacios públicos catalogados que pertenezcan al dominio de la Ciudad.

El 85% restante se destinará al otorgamiento de créditos cuya implementación será convenida entre el P.E. y el Banco Ciudad de Buenos Aires.

Dicho convenio como así la reglamentación y condiciones de los créditos deberán ser ratificados por el P.L.

10.2.1.2

En lo que respecta a los préstamos el Banco Ciudad de Buenos Aires administrará los recursos en todo lo concerniente a los aspectos bancarios del otorgamiento previsto en 10.1.1.1 y la Secretaría será el encargado de evaluar los proyectos que se presenten con un sistema de puntaje que confeccionará sobre la base de los siguientes criterios:

a) A mayor valor patrimonial, mayor puntaje.

b) Se privilegiarán los usos considerados de interés social y barrial, como:

– Vivienda, con énfasis particular en las de interés social

– Actividades vinculadas a la generación de empleo

– Equipamiento social cultural y educativo

c) Serán preferidos los edificios que se encuentran en situación de riesgo o que amenacen ruina.

d) Serán especialmente ponderados los edificios que se encuentren ubicados en áreas de protección ambiental.

e) Aquellos proyectos que revelen un mejor aprovechamiento espacial, de acuerdo con el uso al que se destine el edificio, manteniendo los valores arquitectónicos que fueron determinantes en su catalogación.

A los fines de la selección de los beneficiarios la evaluación de la Secretaría deberá ser compatibilizada con la que el Banco efectúe respecto de las condiciones legales y económicas de los mismos.

La Secretaría supervisará, juntamente con el Banco el avance de las obras y su ajuste al proyecto aprobado.

10.2.1.3 De los Plazos de Rehabilitación

Las acciones de rehabilitación sobre bienes sujetos a protección obligatoria deberán iniciarse, prosiguiendo a ritmo continuo, dentro de los 10 (diez) años a partir de la publicación de la norma correspondiente. Dicho plazo no se alterará aunque durante el mismo se efectuarán traslaciones de dominio.

La Secretaría podrá acordar una prórroga de un año a solicitud del propietario, mediando justa causa, y por dos años en virtud de resolución motivada por la Secretaría.

Transcurridos dichos plazos, y de no efectivizarse las acciones de rehabilitación, la Secretaría podrá propiciar la declaración de utilidad pública de los bienes sujetos a protección obligatoria.

10.2.1.4 Del mantenimiento de las obligaciones

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.

10.2.1.5

Se deberá enviar en forma anual al P.L. un informe sobre el monto de los recursos y su debida aplicación.

10.2.2

Gestión y obtención de financiamiento externo con idéntico fin.

10.2.3

Premios estímulo a la rehabilitación y puesta en valor de los edificios comprendidos en los Distritos APH, resultando de aplicación al efecto el procedimiento establecido en el Capítulo 6.5 “Del estímulo a la edificación privada” del Código de Edificación.

Actuará como jurado el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales.

10.2.4

Desgravaciones impositivas para los titulares de edificios catalogados que podrán significar hasta un cien por cien (100%) de las contribuciones de alumbrado, barrido y limpieza, territorial y de pavimentos y aceras, a propuesta de la Secretaría.

Los porcentuales de reducción y plazos de vigencia, serán determinados para cada Distrito de protección 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.

Para determinar la desgravación que se aplicará a cada caso particular, se tendrán en cuenta las particularidades de cada Distrito, fijándose para los mismos, los límites de la misma.

A los efectos de la aplicación de estos parámetros la Secretaría deberá considerar las siguientes formas de ponderación:

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 70%, aquellos de interés social o comunitario y otros que resulten de beneficio para el área.

10.2.4.1

Desgravación total para los 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.

10.2.5

Aquellos propietarios de edificios catalogados que realizaran obras para su rehabilitación o puesta en valor podrán presentarse ante la Secretaría para solicitar la exención de revalúo por un término de 5 (cinco) años. Esta exención como así también las desgravaciones previstas en el Art. 10.2.4 serán incorporadas en las modificaciones que se efectúen en las normativas Fiscal y Tarifaria.

10.2.6

Asesoramiento a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo una mejor rehabilitación.

10.2.7

Toda otra forma de promoción y fomento que atienda a las particulares situaciones planteadas por los interesados.

El sistema total de incentivos para cada Distrito APH y/o inmueble catalogado tendrá vigencia a partir de la publicación de la norma.

En períodos de cinco años el P.E. evaluará en sus aspectos económicos y sociales los resultados de la aplicación del sistema de incentivos, a través de la Secretaría.

10.2.8 DONACIONES

Las intervenciones en edificios protegidos podrán beneficiarse con donaciones provenientes de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros.

10.2.9 PRÉSTAMOS

Los emprendimientos en edificios protegidos podrán beneficiarse con líneas de crédito otorgadas por cualquier tipo de entidades financieras nacionales o internacionales, públicas o privadas.

10.2.10 SUBVENCIONES

Los bienes que se hayan beneficiado con algún tipo de subvención no podrán ser objeto de cesión por ningún título en el plazo de cinco (5) años a partir de la terminación de las obras de rehabilitación, sin reintegrar la totalidad de la subvención recibida, debidamente actualizada e incrementada por el interés correspondiente.

10.2.10.1 Subvenciones parciales

La Ciudad a través de la Comisión de la Vivienda y/o Banco Ciudad de Buenos Aires instrumentará un sistema de subvenciones de acuerdo al tipo de intervención que se encare en edificios protegidos.

El monto de las mismas no podrá superar el 50% de la inversión total de la rehabilitación.

10.2.10.2 Subvenciones personales

La Ciudad a través de la Comisión de la Vivienda y/o el Banco Ciudad de Buenos Aires podrá conceder subvenciones personales a los promotores o particulares que encaren intervenciones en edificios protegidos.

10.2.10.3 Subvenciones especiales

La Ciudad a través de la Comisión de la Vivienda y/o el Banco Ciudad de Buenos Aires podrá suscribir convenios con grupos locales directamente o por medio de Asociaciones constituidas a tal efecto, así como con empresas mixtas con participación mayoritaria de Entes Públicos y con otras entidades de carácter público, para la promoción, la gestión y el asesoramiento de las intervenciones en edificios protegidos.

La Ciudad podrá conceder con cargo a su presupuesto una subvención especial a la entidad suscribiente del convenio, siempre que se justifique debidamente la insuficiencia de medios propios, en relación a las previsiones de la intervención. En su caso, deberán constituirse garantías reales sobre el bien para garantizar el reintegro de los fondos.

10.3 CATALOGACIÓN [1]

10.3.1 CONCEPTO Y ALCANCE DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO

Constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de particularización del alcance de la normativa, respecto de la calificación urbanística asignada al mismo.

---

[1] Ver Res. 630/SIyP/2004, B.O. N° 1.984, Publ. 19/07/2004, modificada por Res. N° 243/MPyOPGC/2006, B.O. N° 2.515, Publ. 04/09/2006.

10.3.2 CRITERIOS DE VALORACIÓN

La catalogación se realizará en base a los siguientes criterios de valoración:

Valor Urbanístico: refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.

Valor Arquitectónico: refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.

Valor 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.

Valor Singular: refiere a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos constructivos o el diseño del edificio o sitio.

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.

10.3.3

El Catálogo y la normativa correspondiente para el área aprobados por el P.E., serán publicados en el Boletín Oficial y difundidos por el C.G.P correspondiente.

Los particulares tendrán sesenta (60) días a partir de dicha publicación para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito a la Secretaría.

Vencido dicho plazo, si no mediara presentación alguna, se considerará firme la inclusión en el listado, y perdido el derecho a formular objeciones.

Un particular o una asociación intermedia, puede proponer la inclusión de un bien en el listado para su posterior inclusión firme en catálogo.

La Secretaría, con consulta previa del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales dispondrá la modificación preventiva del Catálogo, que será elevado para su consideración al P.E. que deberá remitirlo al P.L.

Los niveles de catalogación de los edificios con inclusión firme en Catálogo constarán en las respectivas fichas parcelarias y Planchetas Catastrales, con indicación del número de Boletín Oficial en el que fueran publicados.

Luego del dictado de un acto administrativo o sancionada una norma que tienda a la elaboración de un catálogo para un distrito determinado, o frente a una modificación preventiva del Catálogo o inclusión de un bien en el mismo, la Dirección deberá denegar cualquier pedido de obra o demolición que se le someta, hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios al Catálogo en cuestión.

10.3.4 PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL CATÁLOGO

El Catálogo está sujeto a modificación, de acuerdo a lo establecido en la Sección 9 “Procedimiento de modificaciones del Código”, y a las siguientes normas:

a) Con una periodicidad no superior a un (1) año la Secretaría con consulta previa al Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales considerará la inclusión de bienes no catalogados o la recatalogación de aquellos a los que les corresponda otro nivel de protección.

La propuesta será difundida a través del Centro de Gestión y Participación respectivo u organismos originados en la descentralización que correspondan, y en conjunto con éste se podrá convocar a una Audiencia Pública, que podrá realizarse en un plazo no mayor de 30 días a la fecha de difusión de las propuestas, la misma producirá un Acta que incluya los acuerdos alcanzados, los puntos no concertados y las nuevas propuestas.

b) No se considerará modificación alguna al listado de los edificios catalogados, ni a sus grados de protección, sin haberse cumplimentado las normas de procedimiento de revisión del catálogo.

c) Toda la actividad en materia de catalogación deberá fundarse en los criterios establecidos en el Art. 10.3.2 sin cuyo requisito carecerá de razonabilidad.

d) La exclusión o la reducción del nivel de protección de un bien catalogado sólo podrá ser dispuesta por el P.L.

Trámites para la revisión y modificación del catálogo de edificios con protección patrimonial:

a) Res. N° 243/MPyOPGC/2006, B.O. N° 2.515, Publ. 04/09/2006

Artículo 1° – Modifícase la Resolución N° 630/SIyP/04 (B.O.C.B.A. N° 1984), la que queda redactada de la siguiente forma:

I. Disposiciones generales

Artículo 2° – Ámbito de aplicación.

Se regulan por la presente resolución todos los trámites tendientes a la revisión y modificación del catálogo de edificios con protección patrimonial previstos en el Art. 10.3 y concordantes del Código de Planeamiento Urbano en el ámbito del Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas.

Artículo 3° – Definiciones.

A los fines del presente régimen se entiende por:

1. B.O.C.B.A.: el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.
2. CAAP: el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales.
3. Catalogación: el procedimiento de modificación y revisión del catálogo conforme al Art. 10.3 del Código de Planeamiento Urbano.
4. CPU: el Código de Planeamiento Urbano vigente. Aprobado por Ley N° 449 y sus modificatorias.
5. DGTAyL: la Dirección General Técnica, Administrativa y Legal dependiente del Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas.
6. DGFOC: la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro dependiente del Ministerio de Gobierno.
7. DGIUR: la Dirección General de Interpretación Urbanística dependiente de la Subsecretaría de Planeamiento, del Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas.
8. GCBA: el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
9. MPyOP: el Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas.
10. Supervisor: el supervisor de Planeamiento Patrimonio Urbano de la DGIUR.

Artículo 4° – Normas aplicables.

En todo lo no previsto en el presente se aplican la Ley N° 449, B.O.C.B.A. N° 1.044, Código de Planeamiento Urbano, el Decreto N° 844/2003, B.O.C.B.A. N° 1.742, aprobación del Texto Ordenado del Código de Planeamiento Urbano y sus modificatorios, la Resolución N° 377/SIyP/2004, B.O.C.B.A. N° 1936, Resolución N° 143/SIyP/2005, B.O.C.B.A. N° 2.138, la Resolución N° 365/SIyP/2006, B.O.C.B.A. N° 2.392 y la Ley de Procedimientos Administrativos N° 1.510, B.O.C.B.A. N° 350.

II. Propuesta de catalogación

Artículo 5° – Legitimación.

La propuesta de catalogación de un edificio, lugar u objeto puede ser efectuada por cualquier persona, física o jurídica, sea o no propietaria del bien objeto de la propuesta.

Artículo 6° – Requisitos.

La propuesta debe ser presentada por escrito ante la DGIUR y deberá contener:

1. En el caso de las personas físicas: nombre y apellido, número de documento y domicilio real. Debe acompañarse copia del documento de identidad, donde consten los datos filiatorios y el último domicilio registrado.

2. En el caso de las personas jurídicas: denominación social, número de CUIT, domicilio social, nombre y apellido de su representante y su número de documento. Debe acompañarse copia certificada del estatuto o contrato social y de la documentación que acredite la representación invocada.

3. En cualquier caso, el domicilio constituido en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

4. Indicación precisa y concreta del edificio, lugar u objeto y, en su caso, la identificación por nombre comercial o referencia institucional por el que se lo conozca habitualmente.

5. Títulos de propiedad, identificación del propietario o nomenclatura catastral del inmueble e informe respecto de las condiciones de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble.

6. Memoria histórica que debe incluir, los antecedentes históricos y arquitectónicos relativos al proyecto y construcción del edificio y, en su caso, acontecimientos históricos a los que se lo vincula, así como la descripción de los diversos usos que ha tenido y la función, destino o actividad desarrollada en la actualidad.

7. Fundamentos arquitectónicos o urbanos que justifican su declaratoria como patrimonio, de acuerdo a lo pautado por el Art. 10.1.2, párrafo N° 1 del CPU.

8. Descripción del estado actual del edificio, lugar u objeto, acompañado de fotografías exteriores e interiores, así como de un informe sobre el estado de mantenimiento.

9. En caso de planearse un cambio de destino, funciones o actividades del inmueble, debe indicarse el nuevo que se le daría, programa de funciones y criterios de restauración propuestos, precisando el sistema de administración y gestión en el uso del inmueble.

10. Toda otra documentación o información que resulten de interés.

III. Trámites iniciales

Artículo 7° – Verificación previa.

1. Ingresada la propuesta, el supervisor verifica si la misma cumple con los requisitos establecidos en el Art. 6°.

2. En caso de ser insuficientes, emplaza por diez (10) días al requirente para que complete los mismos.

Vencido el término del emplazamiento, de no cumplirse con los requisitos exigidos en los incisos 1, 2, 3, 4 y 5 del Art. 6°, con el informe del supervisor, el Director General de la DGIUR declara inadmisible la propuesta y ordena el archivo de lo actuado, sin más trámite.

En el caso de incumplimiento de los demás requisitos, el supervisor evalúa la posibilidad de cumplimiento de los mismos por parte del requirente pudiendo recomendar la eximisión de alguno de ellos, pero no de todos, en la medida que pueda ser suplido por actividad de la propia Administración y exista mérito suficiente para ello. La cuestión es resuelta por el Director General de la DGIUR previo dictamen del CAAP.

Artículo 8° – Formación del expediente. Consulta a la DGFOC.

Si la propuesta reúne los requisitos establecidos en el Art. 6°, o fuesen completados dentro de los términos del Art. 7°, punto 2, el supervisor manda caratular el expediente y realiza una consulta a la DGFOC sobre la existencia de solicitudes de demolición, subdivisión, ampliación, reforma, etc. y estado de las mismas, si las hubiere.

IV. Procedimiento

Artículo 9° – Informe preliminar.

1. Dentro de los cinco (5) días de recibido el informe de DGFOC, el supervisor elabora un proyecto de informe preliminar acerca de la procedencia o no de la catalogación y lo eleva para su evaluación por parte del Director General de la DGIUR.

2. Dentro de los tres (3) días de recibido el proyecto de informe preliminar, es evaluado por el Director General de la DGIUR, quien en caso de conformidad, suscribe el mismo y remite una copia autenticada al CAAP para su consideración.

Artículo 10 – Trámite acelerado.

Cuando la DGFOC informase que existe una solicitud de demolición, subdivisión, ampliación, reforma, etc., la DGIUR tiene un plazo máximo de dos (2) días de recibida la consulta para la emisión del informe preliminar y la remisión de copia del mismo al CAAP.

En estos casos, sin perjuicio de la continuación del trámite, se remite copia auténtica de lo actuado a la Subsecretaría de Planeamiento a los fines del Art. 16, inciso 1, del presente ordenamiento.

La DGIUR notificará al CAAP de la situación planteada.

Artículo 11 – Intervención del CAAP.

1. El CAAP recibe una copia del informe preliminar emitido por la DGIUR y expide opinión de carácter "no vinculante", que es transcripta en el libro de actas –Reglamento del CAAP, Artículos 11 y 18, inc. b).

2. El CAAP debe expedirse dentro de un plazo no mayor a los diez (10) días de recibido el informe. Se debe adjuntar una copia del acta del CAAP al expediente.

3. El silencio del CAAP se considera como opinión negativa a la propuesta de catalogación.

V. Conclusión del procedimiento

Artículo 12 – Análisis definitivo.

Vencido el plazo previsto en el Art. 11, punto 2, la DGIUR, en un plazo no mayor a los cinco (5) días debe evaluar la opinión del CAAP y determinar la procedencia definitiva de la catalogación propuesta.

Artículo 13 – Rechazo de propuesta.

1. Aquellos expedientes con opinión no favorable de la DGIUR son archivados para la vista del solicitante.

2. La DGIUR elabora un informe definitivo sobre los motivos del rechazo que se archiva en el expediente y confecciona un resumen mensual de éstos para informar al CAAP.

3. La DGIUR notifica al requirente el rechazo a su solicitud con copia del informe definitivo.

Artículo 14 – Aceptación de propuesta.

Si la opinión de la DGIUR es favorable a la aceptación de la propuesta, eleva lo actuado, agregando el informe definitivo previsto en el Art. 12, el proyecto de resolución respectivo y el proyecto de convenio urbanístico si correspondiese, a la Subsecretaría de Planeamiento la que debe prestar su formal y expresa conformidad con lo actuado.

Artículo 15 – Convenio urbanístico.

Si de los actuados surgiese la conformidad expresa y fehaciente del propietario del bien con la catalogación propuesta, la DGIUR elabora un proyecto de convenio urbanístico con la opinión del CAAP, que eleva al señor Ministro por la vía administrativa correspondiente y para ser tratado entre el propietario y el Jefe de Gobierno o la persona en la quien este último delegue conforme Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 16 – Intervención de la Subsecretaría de Planeamiento.

1. A través de la respectiva resolución suscripta por el señor Subsecretario de Planeamiento, se notificará al titular del inmueble, al requirente y a la DGFOC la inhibición de todo trámite de demolición, subdivisión, ampliación, reforma, etc., con debida publicación en el B.O.C.B.A.

2. Analizar lo actuado y el proyecto de resolución, determinando la procedencia del mismo y la necesidad de remisión a la Procuración General de la Ciudad.

Artículo 17 – Intervención de DGTAyL.

1. Revisión técnico administrativa y legal de la documentación que debe elevarse a consideración del señor Ministro.

2. Registrar la resolución suscripta por el señor Subsecretario de Planeamiento.

Artículo 18 – Objeción del propietario.

El titular dominial del inmueble puede presentar objeciones al trámite de catalogación dentro de los sesenta (60) días de la publicación en el B.O.C.B.A. prevista en el Art. 16, inciso 2, sin perjuicio de la conclusión del trámite en los términos previstos en el Art. 19.

La objeción se presenta ante la Subsecretaría de Planeamiento, por escrito y con las formalidades previstas en la Ley de Procedimientos Administrativos (Decreto N° 1.510/1997). La Subsecretaría de Planeamiento remite la objeción al órgano ante el cual se encuentren radicadas las actuaciones para su agregación y consideración por la autoridad competente.

Artículo 19 – Intervención del señor Ministro. Prosecución del trámite.

Cumplido lo previsto en el Art. 16, y conformado el proyecto de resolución se elevan las actuaciones, previa intervención de la Dirección General Técnica, Administrativa y Legal, para la consideración del señor Ministro de Planeamiento y Obras Públicas y ulterior remisión al Jefe de Gobierno para la prosecución del trámite.

VI. Normas complementarias

Artículo 20 – Propuestas de organismos y entidades públicas.

Lo dispuesto en los Artículos 8° y sucesivos se aplica a las propuestas de catalogación promovidas por los demás organismos y entidades del G.C.B.A. No rigen en estos casos las disposiciones relativas a la admisibilidad de la propuesta (Artículos 6°, 7° y cc.).

La DGIUR coordina con los organismos y entidades del G.C.B.A. la elaboración de la documentación necesaria para la tramitación de la propuesta.

CATÁLOGO

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO E4–33
HOSPITAL NEUROPSIQUIÁTRICO DR. JOSÉ T. BORDA

Secc.	Manz.	Parc.	Denominación	Protección
16	23	Fracc. B	Pabellón de Investigaciones en Psicofísica y Neurobiología	C
16	23	Fracc. B	Pabellón habitación y talleres “Amable Jones”	C
16	23	Fracc. B	Consultorios ambulatorios	C
16	23	Fracc. B	Hogar de noche terapia ocupacional	C
16	23	Fracc. B	F. Imprenta y Centro Cultural	C

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO E4–34
HOSPITAL NEUROPSIQUIÁTRICO DR. BRAULIO MOYANO

Secc.	Manz.	Parc.	Denominación	Protección
18	45	0000	Pabellón Riglos – San Juan	C
18	45	0000	Pabellón Charcot	C
18	45	0000	Pabellón Santa María Griessinger	C
18	45	0000	Pabellón Pinel	C
18	45	0000	Pabellón Magnan	C
18	45	0000	Pabellón Esquirol – Santa Isabel	C
18	45	0000	Pabellón Laboratorio y Morgue	E

18	45	0000	Pabellón Lavadero, Comedor y Cocina	C
18	45	0000	Pabellón Tomasa Vélez Sarsfield	C
18	45	0000	Pabellón Bosch	C
18	45	0000	Capilla	E
18	45	0000	Pabellón Administración	C

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO E4–35
HOSPITAL GENERAL DE AGUDOS BERNARDINO RIVADAVIA

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Denominación	Protección
19	15	73	0	Maternidad A	C (**1**)
19	15	73	0	Maternidad B	C
19	15	73	0	Pabellón Cobo	C
19	15	73	0	Pabellón Olivera	C
19	15	73	0	Hospital de Odontología	C
19	15	73	0	Pabellón Central	C
19	15	73	0	Galerías	C
19	15	73	0	Pabellón de Administración y Dirección	C
19	15	73	0	Pabellón del Arca	C
19	15	73	0	Pabellón 4	C
19	15	73	0	Pabellón Molina	C
19	15	73	0	Capilla Nuestra Señora del Huerto	C (**2**)
19	15	73	0	Pabellón "CEMIC"	C
19	15	73	0	Laboratorio Central	C
19	15	73	0	Muro y reja perimetral calle Austria y Av. Las Heras	C
19	15	73	0	Chimenea	C

REFERENCIAS

(**1**) En los halles centrales del primer y segundo piso, el Aula Magna y el Museo del Hospital Rivadavia, correspondientes a la Maternidad A sólo se admitirán los grados de intervención 1 y 2.

(**2**) En la Capilla sólo se admitirán los grados de intervención 1 y 2.

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH1
AV. DE MAYO – 09/04/1991

Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
1	1	13	2E	Suipacha	7	C
1	1	13	2E	Rivadavia	899	C
1	1	17	1	Rivadavia	851/57	C
1	1	19	1	Rivadavia	827/29/31/35	C
1	9	16	1	Rivadavia	775/81/85	E
1	9	17	1	Rivadavia	763/67/71	C

Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
1	9	18	1	Rivadavia	751/55/61	C
1	25A	3	2E	Sáenz Peña, Roque, Pte., Av.	518/26/30/ 34/40	E
1	25A	3	2E	Rivadavia	501/15/35/ 45	E
1	25B	1	2E	San Martín	10/22/42/ 46	E
1	25B	1	2E	Sáenz Peña, Roque, Pte., Av.	501/11	E
1	33	5	2E	San Martín	11/27	I
1	33	5	2E	Rivadavia	437/49	I
1	33	6	1	Rivadavia	413/23	E
1	33	7	2E	Rivadavia	409	E
1	33	7	2E	Reconquista	2/30/40	E
1	41	0	4	Reconquista	23/71	I
1	41	0	4	Rivadavia	317/25/33/ 63/71	I
1	41	0	4	Mitre, Bartolomé	326/34/78	I
1	41	0	4	25 de Mayo	24/56/68	I
1	49	1	2E	Rivadavia	S/N°	E
1	49	1	2E	25 de Mayo	9/11	E
2	7	1a	2E	Piedras	111	E
2	7	1a	2E	Yrigoyen, Hipólito	802/14/18/ 20	E
2	7	4b	1	Yrigoyen, Hipólito	834/40/44/ 50/52	E
2	8	1	2E	Piedras	69	C
2	8	1	2E	de Mayo, Av.	802/06/10/ 14/18/22/ 26/30/34/ 38	C
2	8	3	2	Yrigoyen, Hipólito	851/53/55	E
2	8	3	2	de Mayo, Av.	852/60/64	E
2	8	5	2	Yrigoyen, Hipólito	879/83/85	C
2	8	5	2	de Mayo, Av.	878/82/86	C
2	8	6	2E	Tacuarí	74	C
2	8	6	2E	de Mayo, Av.	890/92/900	C
2	8	7	1	Tacuarí	76/80/84	C

Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
2	8	9	2E	Piedras	83/93	E
2	8	9	2E	Yrigoyen, Hipólito	801/09/19/ 25/33	E
2	9	3	2	Rivadavia	826/30/32	E
2	9	3	2	de Mayo, Av.	825/29/33	E
2	9	4a	1	Rivadavia	838/46	C
2	9	4b	1	de Mayo, Av.	839/43/47	C
2	9	5	2	Rivadavia	850/54/58	E
2	9	5	2	de Mayo, Av.	851/53	E
2	9	6	2	Rivadavia	866/68/70/ 72	C
2	9	6	2	de Mayo, Av.	869	C
2	9	7	2	Rivadavia	878/82/88	E
2	9	7	2	de Mayo, Av.	875/81/87	E
2	16	7	2E	Piedras	120	C
2	16	7	2E	Yrigoyen, Hipólito	778/82/86/ 88/90/800	C
2	17	1	2E	Chacabuco	61/67/73	C
2	17	1	2E	de Mayo, Av.	702/06/08/ 14/20/24/ 36/38/44/ 48/52	C
2	17	2	2	Yrigoyen, Hipólito	755/57/59/ 65	E
2	17	2	2	de Mayo, Av.	758/60/62/ 64	E
2	17	3	2	de Mayo, Av.	770/72/76/ 78/82	E
2	17	4	2E	Piedras	60	C
2	17	4	2E	de Mayo, Av.	784/86/90/ 94/96/800	C
2	17	6	2E	Piedras	84/88/92/ 100	E
2	17	6	2E	Yrigoyen, Hipólito	785/89/97	E
2	18	3	2	Rivadavia	746/50	E
2	18	3	2	de Mayo, Av.	747/49/53	E
2	18	4	2	Rivadavia	758/60	C
2	18	4	2	de Mayo, Av.	757/61	C

Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
2	18	5	2	Rivadavia	764/70/72/ 76/78	E
2	18	5	2	de Mayo, Av.	767/69/77	E
2	18	7	2E	Piedras	30/34	C
2	18	7	2E	de Mayo, Av.	791/95/97/ 99	C
2	25	2	1	Yrigoyen, Hipólito	632/36/40	C
2	25	3	1	Yrigoyen, Hipólito	642/46/50	C
2	25	6	1	Yrigoyen, Hipólito	680/82	C
2	25	10a	2E	Yrigoyen, Hipólito	690/94/700	C
2	25	10a	2E	Chacabuco	116/20	C
2	26	2	1	de Mayo, Av.	620/22/24	C
2	26	4	1	de Mayo, Av.	644/46/50	C
2	26	8	2E	Chacabuco	S/N°	C
2	26	8	2E	de Mayo, Av.	686/88/90/ 94/700	C
2	26	9	1	Chacabuco	66/70/78/ 82	E
2	26	11	2E	Yrigoyen, Hipólito	685/87/95	C
2	26	11	2E	Chacabuco	96	C
2	26	12	1	Yrigoyen, Hipólito	645/47/49/ 51	C
2	26	14	2E	Perú	89/99	E
2	26	14	2E	Yrigoyen, Hipólito	601	E
2	26	15a	1	Perú	79/81/85	C
2	27	1	2E	Rivadavia	602/18/20/ 22/34	E
2	27	1	2E	Perú	1/7	E
2	27	2a	2	Rivadavia	640/44/48	C
2	27	2a	2	de Mayo, Av.	633/37/39/ 41/43	C
2	27	3	2	Rivadavia	650/52/54/ 56/58	E
2	27	3	2	de Mayo, Av.	645/49/51/ 57	E
2	27	4	2	Rivadavia	666/70/74/ 76/80	C
2	27	4	2	de Mayo, Av.	665/67/69/7	C

Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
					1/75/79	
2	27	6	2E	Chacabuco	28/30	C
2	27	6	2E	de Mayo, Av.	685/91/95/ 99	C
2	27	8	1	de Mayo, Av.	623/25	C
2	27	9	1	de Mayo, Av.	615/21	C
2	34A	1	2E	Roca, Julio A. Pte., Av.	523/31/37	E
2	34A	1	2E	Yrigoyen, Hipólito	502/30/36	E
2	34A	2	3	Roca, Julio A. Pte., Av.	575/95	I
2	34A	2	3	Perú	104/30/60/ 90	I
2	34A	2	3	Yrigoyen, Hipólito	546/98	I
2	34B	1a	2E	Roca, Julio A. Pte., Av.	502/04/06/ 08/12/16/ 20/24/26	C
2	34B	1a	2E	Bolívar	135/37/41/ 45/47/49/ 53/57/65/ 67	C
2	34B	2	2	Roca, Julio A. Pte., Av.	556/62	C
2	34B	2	2	Alsina, Adolfo	541/43	C
2	35	1	4	Yrigoyen, Hipólito	501/31	I
2	35	1	4	Roca, Julio A. Pte., Av.	51/99	I
2	35	1	4	Bolívar	65	I
2	35	1	4	de Mayo, Av.	556	I
2	35	2	2	de Mayo, Av.	560	E
2	35	2	2	Yrigoyen, Hipólito	561	E
2	35	3a	2	Yrigoyen, Hipólito	571/75	E
2	35	3a	2	de Mayo, Av.	568/70/78	E
2	35	4a	2E	Perú	70/74/76	E
2	35	4a	2E	de Mayo, Av.	580/82/90/ 96/600	E
2	35	5	2E	Perú	84/86	E
2	35	5	2E	Yrigoyen, Hipólito	589/93/95	E
2	35	6a	1	Yrigoyen, Hipólito	577/81/83	C
2	35	8	1	Yrigoyen, Hipólito	551/53	I
2	35	9	1	Yrigoyen, Hipólito	539/45	I

Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
2	35	10a	1	Yrigoyen, Hipólito	533/35/37	I
2	36	3	1	Rivadavia	526	C
2	36	4	1	Rivadavia	530/32	C
2	36	6	1	Rivadavia	548/50	C
2	36	7	2	Rivadavia	552/64/76	E
2	36	7	2	de Mayo, Av.	567/75	E
2	36	9	2E	Perú	30	E
2	36	9	2E	de Mayo, Av.	589/91/95/99	E
2	36	11a	4	Rivadavia	S/N°	E
2	36	11a	4	Sáenz Peña, Roque, Pte., Av.	S/N°	E
2	36	11a	4	Bolívar	1/49	E
2	36	11a	4	de Mayo, Av.	501/25	E
2	43	2	1	Yrigoyen, Hipólito	426/28/30/32/34	C
2	43	3	1	Yrigoyen, Hipólito	438/40/42	C
2	43	4a	1	Yrigoyen, Hipólito	448/58/60/76/78	C
2	43	7	2E	Yrigoyen, Hipólito	486/90/500	C
2	43	7	2E	Bolívar	104/08/16	C
2	53	Fracc. A	4	Defensa	S/N°	E
2	53	Fracc. A	4	Yrigoyen, Hipólito	302/40/70	E
2	53	Fracc. A	4	Balcarce	139/63/67	E
2	53	Fracc. A	4	Alsina, Adolfo	S/N°	E
2	53	Fracc. B	2E	Defensa	S/N°	E
2	53	Fracc. B	2E	Alsina, Adolfo	S/N°	E
2	61	1a	3	Yrigoyen, Hipólito	250	E
2	61	1a	3	Paseo Colón, Av.	135/57	E
2	61	1a	3	Balcarce	136	E
2	62	0	4	Paseo Colón, Av.	3/5/50/99	I
2	62	0	4	Rivadavia	242/48/60/62	I
2	62	0	4	Yrigoyen, Hipólito	219	I
2	62	0	4	Balcarce	22/24/26/60/76/78/80	I

Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
5	1	12	1	Rivadavia	1739/45/57	E
5	9	25a	1	Rivadavia	1651/53/55	C
5	9	27	1	Rivadavia	1645/49	C
5	9	28b		Rivadavia *Ver Ley N° 4.229, B.O. Nº 3.967*	1635	E
5	19	22a	2E	Rivadavia	1501/21/23	E
5	19	22a	2E	Paraná	26/48	E
5	27	12	2E	Rivadavia	1485/89/ 93/97/99	C
5	27	12	2E	Paraná	3/11/17/21/ 29	C
5	27	13	1	Rivadavia	1475/79/83	E
5	27	14	1	Rivadavia	1461/63/ 67/73	C
5	27	16	1	Rivadavia	1445/47/51	C
5	27	18	1	Rivadavia	1423/25/29	C
5	27	19	1	Rivadavia	1415/17	C
5	35	19	1	Rivadavia	1345/49	C
5	35	23a	2E	Rivadavia	1301/05/09	C
5	35	23a	2E	Talcahuano	2/10/16/18/ 20	C
5	43	1	2E	Rivadavia	1201	C
5	43	1	2E	Libertad	8/12	C
5	43	25	1	Rivadavia	1273/75/ 79/83	C
5	43	27	1	Rivadavia	1253/55/ 57/61	E
5	43	28	1	Rivadavia	1235/39/45	E
5	43	29	1	Rivadavia	1223/25/27	C
5	50	11	2E	Rivadavia	1193/97	C
5	50	11	2E	Libertad	41	C
5	50	14	1	Rivadavia	1161/65/ 67/71/75	E
5	50	16	1	Rivadavia	1151/55	C
5	50	17a	1	Rivadavia	1141/45/49	C
5	50	19	1	Rivadavia	1113/19/23	C

Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
5	50	20	2E	Rivadavia	1101/11	C
5	50	20	2E	Cerrito	4/8/10/12/ 16/18/20/ 22/24	C
5	66	13h	2E	Rivadavia	981/99	C
5	66	13h	2E	Pellegrini, Carlos	27/31	C
5	66	20a	1	Rivadavia	933/35	C
5	66	20b	1	Rivadavia	923/29	E
9	74	23	2E	Rivadavia	1801/07/15	E
9	74	23	2E	Callao, Av.	10/20/28/ 30/32	E
12	7	1b	2E	Solís	115/19/23/ 25/31	C
12	7	1b	2E	Yrigoyen, Hipólito	1702/08/ 10/48/50/ 52/60/68/ 70	C
12	7	12	1	Yrigoyen, Hipólito	1778/80	C
12	7	13a	1	Yrigoyen, Hipólito	1782/84/ 86/90	E
12	7	15a	2E	Yrigoyen, Hipólito	1796/1800	E
12	7	15a	2E	Entre Ríos, Av.	110/14/18/ 22/26	E
12	22	1	2E	Sáenz Peña, Luis	105/09/11	C
12	22	1	2E	Yrigoyen, Hipólito	1502/08	C
12	22	2	1	Yrigoyen, Hipólito	1512/16/ 20/22	C
12	29	2a	1	Yrigoyen, Hipólito	1418/20	E
12	29	7	1	Yrigoyen, Hipólito	1472/76/ 80/88	C
12	30	1	3	Sáenz Peña, Luis	80	E
12	30	1	3	San José	79	E
12	30	1	3	de Mayo, Av.	1408/1500	E
12	31	8	1	de Mayo, Av.	1431/35/ 37/39/41	E
12	31	9	1	de Mayo, Av.	1413/17/23	E
12	31	10	2E	San José	15/17/21/ 25	E
12	31	10	2E	de Mayo, Av.	1401/05/ 09/11	E

Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
12	38	13a	1	Yrigoyen, Hipólito	1372/76/80	E
12	39	3	1	de Mayo, Av.	1354/60/64	E
12	39	4	2	Yrigoyen, Hipólito	1363/83/85	E
12	39	4	2	de Mayo, Av.	1366/70 80	E
12	39	5	1	de Mayo, Av.	1384/86/90	C
12	39	6	3	Yrigoyen, Hipólito	1395/97/99	E
12	39	6	3	San José	76	E
12	39	6	3	de Mayo, Av.	1396/1400	E
12	39	7	1	Yrigoyen, Hipólito	1387/89	C
12	40	1	3	Rivadavia	1302/12/18	E
12	40	1	3	Santiago del Estero	1/49	E
12	40	1	3	de Mayo, Av.	1301/17	E
12	40	2	2	de Mayo, Av.	1333	E
12	40	2	2	Rivadavia	S/Nº 1330/38	E
12	40	5a	1	Rivadavia	1364/68	C
12	40	3	2	de Mayo, Av.	1341/43/47	C
12	40	3	2	Rivadavia	1340/46/50	C
12	40	5b	1	de Mayo, Av.	1363/65/67	C
12	40	6	2	Rivadavia	1374/76/ 78/80	E
12	40	6	2	de Mayo, Av.	1373/75/77	E
12	40	7	3	Rivadavia	1382/88/ 92/94	C
12	40	7	3	San José	38/50	C
12	40	7	3	de Mayo, Av.	1381/85/89	C
12	40	9	1	San José	20/28/36	C
12	40	10	1	de Mayo, Av.	1353/55/57	C
12	47	8	2E	Salta	105/09/17/ 21/29	C
12	47	8	2E	Yrigoyen, Hipólito	1202/04/08	C
12	47	9	1	Yrigoyen, Hipólito	1210/14	C
12	47	15	1	Yrigoyen, Hipólito	1260/64/70	C
12	47	16	2E	Santiago del Estero	108/12/18	E
12	47	16	2E	Yrigoyen, Hipólito	1280/84/	E

Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
					88/94/1300	
12	48	1	3	Yrigoyen, Hipólito	1225/31/ 37/39/45/ 57	E
12	48	1	3	Salta	77/87	E
12	48	1	3	de Mayo, Av.	1202/08/ 12/22/40/ 42/44/46/ 48	E
12	48	4a	3	Yrigoyen, Hipólito	1287/89/ 95/97/99	C
12	48	4a	3	Santiago del Estero	46/88	C
12	48	4a	3	de Mayo, Av.	1282/88/ 90/1300	C
12	49	1	3	Rivadavia	1202/08/ 10/14	E
12	49	1	3	Salta	11/13/19/ 23/29/33	E
12	49	1	3	de Mayo, Av.	1201/05/ 09/13/17	E
12	49	2	1	Rivadavia	1216/20	C
12	49	3	2	Rivadavia	1224/28	E
12	49	3	2	de Mayo, Av.	1221/25/29	E
12	49	4	2	Rivadavia	1232/36/ 38/40	C
12	49	4	2	de Mayo, Av.	1235/37/ 39/41	C
12	49	5a	1	Rivadavia	1244/46/50	C
12	49	5b	1	de Mayo, Av.	1245/49/57	E
12	49	6	2	Rivadavia	1258/60/64	C
12	49	6	2	de Mayo, Av.	1261/71	C
12	49	7	2	Rivadavia	1270	C
12	49	7	2	de Mayo, Av.	1275/77	C
12	49	8a	2	de Mayo, Av.	1281/85/89	C
12	49	8a	2	Rivadavia	1280/84/ 86/90	C
12	49	10	2E	Santiago del Estero	40	E
12	49	10	2E	de Mayo, Av.	1293/97/99	E
12	57	1	3	Yrigoyen, Hipólito	1115/19	E

Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
12	57	1	3	Lima	69	E
12	57	1	3	de Mayo, Av.	1102/06/ 10/14/20	E
12	57	2	1	de Mayo, Av.	1124/30/34	E
12	57	3	2	Yrigoyen, Hipólito	1137/45	C
12	57	3	2	de Mayo, Av.	1136/44	C
12	57	4	2	Yrigoyen, Hipólito	1147/57	E
12	57	4	2	de Mayo, Av.	1148/50/52	E
12	57	5	2	Yrigoyen, Hipólito	1159/61/63	C
12	57	5	2	de Mayo, Av.	1156/58	C
12	57	6	2	Yrigoyen, Hipólito	1165/67/ 71/73/75	E
12	57	6	2	de Mayo, Av.	1164/68/ 72/80	E
12	57	7	1	de Mayo, Av.	1184/86	C
12	57	8	2E	Salta	70/84	C
12	57	8	2E	de Mayo, Av.	1190/94/ 96/1200	C
12	57	10a	2E	Yrigoyen, Hipólito	1177/83/ 89/93/99	C
12	57	10a	2E	Salta	98	C
12	58	2	2	Rivadavia	1128/32	C
12	58	2	2	de Mayo, Av.	1123/27	C
12	58	4	2	Rivadavia	1140/42/ 48/50	C
12	58	4	2	de Mayo, Av.	1137/45	C
12	58	5a	2	Rivadavia	1158/60/ 62	C
12	58	5a	2	de Mayo, Av.	1147/49/ 53/57	C
12	58	11	2E	Salta	38/42/44/ 46	E
12	58	11	2E	de Mayo, Av.	1161/65/ 71/77/81/ 85/87/97/ 99	E
12	58	12	2E	Lima	35	E
12	58	12	2E	de Mayo, Av.	1101/09/ 11/19	E

Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
12	58	13	1	Lima	27/29/31	C
12	76	1a	2E	Tacuarí	119/23/27	E
12	76	1a	2E	Yrigoyen, Hipólito	902/06	E
12	76	2a	1	Yrigoyen, Hipólito	910/14/ 20	E
12	76	6	1	Yrigoyen, Hipólito	964/68	C
12	76	9	2E	Yrigoyen, Hipólito	992/1000	C
12	76	9	2E	Irigoyen, Bernardo de	112	C
12	77	1	2E	Tacuarí	67/73	E
12	77	1	2E	de Mayo, Av.	902/06/12/ 16/18/24/ 26	E
12	77	2	2	Yrigoyen, Hipólito	931/37/41	C
12	77	2	2	de Mayo, Av.	930/38/44	C
12	77	3	2	Yrigoyen, Hipólito	945/51	E
12	77	3	2	de Mayo, Av.	950/52/56	E
12	77	4	1	de Mayo, Av.	958/60/62/ 64	E
12	77	5	2	Yrigoyen, Hipólito	969/77	C
12	77	5	2	de Mayo, Av.	970/80/82	C
12	77	6	3	Irigoyen, Bernardo de	70	C
12	77	6	3	de Mayo, Av.	984/96/ 1000	C
12	77	7	2E	Yrigoyen, Hipólito	991/95/99	E
12	77	7	2E	Irigoyen, Bernardo de	76/82/88/ 92/96	E
12	77	8	1	Yrigoyen, Hipólito	953/59/63/ 65	C
12	77	10a	2E	Tacuarí	91/99	C
12	77	10a	2E	Yrigoyen, Hipólito	901/13/17/ 23	C
12	78	1	2E	Tacuarí	3/7/11/17/ 19/21/23/ 25/29	E
12	78	1	2E	Rivadavia	914	E
12	78	4	2	Rivadavia	930/34/38	C
12	78	4	2	de Mayo, Av.	933/35/37	C
12	78	6b	1	de Mayo, Av.	953/59	E

Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
12	78	12	1	de Mayo, Av.	975/79	E
12	78	13	1	de Mayo, Av.	961/63/65	E
12	78	14	1	de Mayo, Av.	941/45/51	E
12	78	15	2E	Tacuarí	39	C
12	78	15	2E	de Mayo, Av.	901/15/17/ 25	C
20	74	0	4	Yrigoyen, Hipólito	1849	I
20	74	0	4	Rivadavia	1800/1898	I
20	74	0	4	Entre Ríos, Av.	1/99	I
20	74	0	4	Combate de los Pozos	0/100	I

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH1
SAN TELMO – 09/04/1991

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	2	19	1	2E	Perú	701	C
	2	19	37	1	Perú	727/31	C
	2	19	38	1	Perú	715/17/ 19/23	C
	2	20	36	1	Perú	685/87	C
	2	20	37	1	Perú	675/77	C
	2	20	39	1	Perú	661/63	C
	2	20	43a	1	Perú	613/19/25	C
	2	21	1	2E	Venezuela	602	C
	2	21	26	1	Perú	565/69	C
	2	21	27	1	Perú	555	C
	2	21	28a	1	Perú	543/45	E
	2	21	30	1	Perú	529/35/41	E
	2	22	18b	1	Perú	453/57/67	E
	2	23	19b	2E	Perú	375/99	E
	2	23	19b	2E	Belgrano, Av.	601	E
	2	24A	11	1	Perú	267/69	C
	2	24A	13	1	Perú	245/47/53	C
	2	24A	9	1	Perú	283/85	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	2	28	1	2E	Chile	506	C
	2	28	1	2E	Bolívar	S/N°	C
	2	28	11	1	Perú	718/22/26	C
	2	28	15b	1	Bolívar	751/57	C
	2	28	18	1	Perú	782	E
	2	28	2	1	Chile	518/20	C
	2	28	24	1	Bolívar	775/77/ 85/87	C
	2	28	26	1	Bolívar	759/61/ 63/65	C
	2	28	3	1	Chile	522/24/ 26/28	C
	2	28	6	1	Chile	552/54/56	C
	2	28	9	2E	Perú	702/06	C
	2	28	9	2E	Chile	578/80/88/ 92/94/600	C
	2	29	10	1	Perú	674/76/78/ 80/84/86	C
	2	29	13	1	Chile	561/65/71	C
	2	29	15	1	Chile	545/47/49	C
	2	29	17	1	Chile	529/31	C
	2	29	18	1	Chile	525/27	C
	2	29	19	2E	Chile	501/09/ 21/23	C
	2	29	19	2E	Bolívar	691/93	C
	2	29	2	1	México	524	C
	2	29	22	1	Bolívar	669/73	C
	2	29	23	1	Bolívar	661/63/67	C
	2	29	25	1	Bolívar	645/47/ 49/51	C
	2	29	28	1	Bolívar	611/15	C
	2	29	4	1	México	560/62/64/ 66/68/84	I
	2	29	5a	2E	Perú	602/04/06/ 10/14/18/22	C
	2	29	5a	2E	México	S/N°	C
	2	29	6a	1	Perú	624/28/ 30/36/40	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	2	29	7	1	Perú	646/50/52	C
	2	29	8	1	Perú	654/58	C
	2	30	12a	1	Perú	562/66	E
	2	30	17	1	México	557	C
	2	30	18	1	México	543/45/47	C
	2	30	19	1	México	533/35	C
	2	30	20	1	México	529/31	C
	2	30	21	1	México	517/19	C
	2	30	22	2E	México	501/05/ 13/15	C
	2	30	22	2E	Bolívar	579/83/87/ 89/91/93	C
	2	30	24	1	Bolívar	553	E
	2	30	4a	1	Venezuela	550	C
	2	30	4b	1	Venezuela	558/60/62	C
	2	30	5	1	Venezuela	570/74	C
	2	30	6	1	Venezuela	584/88/92	C
	2	31	11	2E	Perú	486/90/ 500	C
	2	31	11	2E	Venezuela	575/91	C
	2	31	12	1	Venezuela	565/67/71	C
	2	31	15	2E	Venezuela	501/05/09/ 11/13/17/ 21/25/ 29/33	E
	2	31	15	2E	Bolívar	491/97	E
	2	31	16	1	Bolívar	475/77/ 79/81/83/ 85/87/89	E
	2	31	1a	2E	Belgrano, Av.	502/08/ 10/12/16	E
	2	31	1a	2E	Bolívar	417	E
	2	31	1b	1	Belgrano, Av.	520/30	E
	2	31	1c	1	Bolívar	419/23/25	C
	2	31	4o	1	Perú	440/42/ 50/58	C
	2	31	4d	1	Perú	416/20	C
	2	31	4f	1	Perú	424/28/30	E

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	2	31	4i	1	Perú	480/82	C
	2	31	4n	1	Belgrano, Av.	568/70/72	C
	2	32	1a	2E	Perú	390	C
	2	32	2a	2	Perú	352	E
	2	32	3	1	Belgrano, Av.	545/53/61	E
	2	32	5b	2E	Bolívar	381/85/91	C
	2	32	5c	1	Bolívar	365/69/73/ 75/79	E
	2	32	7	2E	Moreno	502/08/18/ 24/34/40	E
	2	32	10c	2E	Perú	302/08/12/ 18/22	C
	2	32	14	1	Perú	354/56/58/ 62/72/74	C
	2	33	1	2E	Bolívar	205/25	I
	2	33	2a	4	Perú	222/60/72/ 94	I
	2	33	2a	4	Alsina, Adolfo	550	I
	2	33	2a	4	Moreno	569	I
	2	33	5	2E	Moreno	517/19/33/ 55/59/61	I
	2	34B	2	2	Roca, Julio A., Pte., Av.	556/62	C
	2	37	3	1	Chile	422/24	C
	2	37	10	1	Bolívar	710/14/16	C
	2	37	16	1	Bolívar	762/66/70	C
	2	37	17	1	Bolívar	772/78	C
	2	37	18	1	Bolívar	780/82/84	C
	2	37	25a	2E	Independencia, Av.	401/03/07/ 09/13/19/ 21/23/27/ 31/33/37/39	E
	2	37	28	1	Defensa	775/77/85/ 87	C
	2	37	29	1	Defensa	763/67/ 71	E
	2	37	30	1	Defensa	751/59	C
	2	37	31	1	Defensa	727/29/33/ 35/39/43/47	C
	2	37	32	1	Defensa	711/13/ 15/17/19	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	2	38	3	1	México	426/28/30	C
	2	38	5	1	México	456	C
	2	38	6	1	México	470/72/ 74/76/78	E
	2	38	12	1	Bolívar	658/60	C
	2	38	13	1	Bolívar	666/68	C
	2	38	22	1	Chile	437/39	C
	2	38	23	1	Chile	431/33	C
	2	38	24	1	Chile	427/29	C
	2	38	25	1	Chile	417/19	C
	2	38	26	1	Chile	413/15	C
	2	38	27	2E	Defensa	691/95	C
	2	38	28	1	Defensa	677/81/83	E
	2	38	29	1	Defensa	649/53/57/ 59/65/69/ 73	E
	2	38	33	1	Defensa	611/13	C
	2	39	1	2E	Venezuela	402/10/ 12/14	C
	2	39	1	2E	Defensa	505	C
	2	39	10	1	Bolívar	566/68/ 70/74	C
	2	39	12a	2E	México	483/89/93	C
	2	39	12a	2E	Bolívar	590/94/ 96/600	C
	2	39	12b	1	México	479/81	C
	2	39	13	1	México	471/75	C
	2	39	16a	2E	México	431	E
	2	39	16a	2E	Defensa	563/99	E
	2	39	20b	1	Defensa	517/19/23 25/29	C
	2	39	3	1	Venezuela	452	E
	2	39	5	1	Venezuela	468/70/ 72/74	C
	2	39	6b	2E	Venezuela	478/80/82 84/86/96/ 500	C
	2	39	6b	2E	Bolívar	502/08/14/	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
						16/18/22/ 24/26/30/ 32/36/42/ 44/48	
	2	39	9	1	Bolívar	554/56/ 58/64	C
	2	40	10c	1	Bolívar	462/66	C
	2	40	12d	1	Venezuela	469	E
	2	40	14a	1	Venezuela	431/33/41/ 45/49	C
	2	40	2c	1	Defensa	429/31/35/ 41/43/45/49	E
	2	40	2d	1	Belgrano, Av.	418/20/ 30/34	E
	2	40	5	1	Belgrano, Av.	438/40/42/ 44/46/48/ 50/52	E
	2	40	6	1	Belgrano, Av.	456/60/64/ 68/72/76	E
	2	40	8f	2E	Bolívar	424/30	C
	2	40	8f	2E	Belgrano, Av.	500	C
	2	40	9b	1	Bolívar	438/40/44	C
	2	40	9c	1	Bolívar	448/50/56	C
	2	41	22	1	Defensa	333/35/37	C
	2	41	23	1	Defensa	325/27/29	C
	2	41	24	1	Defensa	313/17/ 21/23	C
	2	41	7	1	Bolívar	342/44	C
	2	41	8	1	Bolívar	354/56/58	C
	2	42	1	2E	Defensa	201/15	E
	2	42	1	2E	Alsina, Adolfo	402/08/ 10/12	E
	2	42	12	2E	Moreno	463/67/73/ 77/83/87/ 93/97/99	C
	2	42	12	2E	Bolívar	292/98/300	C
	2	42	15	1	Moreno	429/31/33	C
	2	42	16	2E	Moreno	401/07/11/ 15/17/23	E
	2	42	16	2E	Defensa	287	E

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	2	42	17	1	Defensa	267/69/71/ 75/79/81	C
	2	42	19	1	Defensa	245/51	E
	2	42	21	1	Defensa	219/23/ 25/29	E
	2	42	2a	1	Alsina, Adolfo	416/22	E
	2	42	3	1	Alsina, Adolfo	434/40/48	C
	2	42	5	1	Alsina, Adolfo	478/84/92	E
	2	42	6	2E	Bolívar	218	C
	2	42	6	2E	Alsina, Adolfo	500	C
	2	42	8	1	Bolívar	236/38/40	C
	2	43	10	1	Bolívar	160/62	E
	2	43	15	1	Alsina, Adolfo	455/63	C
	2	43	16a	1	Alsina, Adolfo	429/31/ 35/45/51	E
	2	43	18	2E	Defensa	183/85/87/ 93/95/99	E
	2	43	18	2E	Alsina, Adolfo	405/09/17/ 19/21/23	E
	2	43	19	1	Defensa	163/65/67/ 69/73/77	C
	2	43	20	1	Defensa	143/159	E
	2	43	8a	1	Bolívar	120/36/44	C
	2	45	13a	1	Defensa	784/86/88	E
	2	45	13b	2E	Independencia, Av.	389/95/99	E
	2	45	13b	2E	Defensa	(sin ingreso por este frente)	E
	2	45	22	1	Independencia, Av.	327/29/ 31/33/35	E
	2	45	25e	2E	Independencia, Av.	301	C
	2	45	25e	2E	Balcarce	795	C
	2	45	3	1	San Lorenzo	328/30/32	C
	2	45	4	1	San Lorenzo	342	C
	2	45	5	1	San Lorenzo	352/54/ 56/58	C
	2	45	8	1	San Lorenzo	374	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	2	45	9a	2E	San Lorenzo	392/94/400	C
	2	45	9a	2E	Defensa	760/68/ 74/76/78	C
	2	46	11	1	Chile	368/70/72	C
	2	46	12	1	Chile	374/76/78	C
	2	46	13	2E	Defensa	702/04/06	C
	2	46	13	2E	Chile	390/94	C
	2	46	14	1	Defensa	714	C
	2	46	15	1	Defensa	716/18	C
	2	46	16	1	Defensa	722/26/ 28/32	E
	2	46	17	1	Defensa	740/46/ 48/52	E
	2	46	18	2E	San Lorenzo	389/91/ 97/99	E
	2	46	18	2E	Defensa	754/56	E
	2	46	19	1	San Lorenzo	377/79	C
	2	46	2	1	Chile	308/12/16	C
	2	46	20	1	San Lorenzo	371	C
	2	46	21	1	San Lorenzo	365	C
	2	46	22	1	San Lorenzo	363	C
	2	46	23	1	San Lorenzo	355/57	C
	2	46	24	1	San Lorenzo	349/51	C
	2	46	25	1	San Lorenzo	333/35	C
	2	46	26a	1	San Lorenzo	319/25	C
	2	46	3	1	Chile	318/20	C
	2	46	4	1	Chile	324/26/28	C
	2	46	5	1	Chile	332	C
	2	46	6	1	Chile	338/40/42	C
	2	46	8	1	Chile	350/52/54	C
	2	47	10a	2E	Chile	301/19/33	C
	2	47	10a	2E	Balcarce	693	C
	2	47	11	1	Balcarce	633/37/ 41/45	C
	2	47	12	1	Balcarce	615/21/27	E
	2	47	2	1	México	334/46	E

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	2	47	3a	3	México	350	E
	2	47	3a	3	Balcarce	677	E
	2	47	3a	3	Defensa	628/46	E
	2	48	1	2E	Venezuela	330	E
	2	48	1	2E	Balcarce	(sin ingreso por este frente)	E
	2	48	11e	2E	México	379/91/99	C
	2	48	11e	2E	Defensa	594/96	C
	2	48	11i	1	México	359/61	C
	2	48	11j	1	México	355/57	C
	2	48	12	1	México	345/49	C
	2	48	19	1	Balcarce	547/53	C
	2	48	2	1	Venezuela	336/38/40	C
	2	48	3	1	Venezuela	346/48/ 50/54/60	C
	2	48	4	1	Venezuela	366/68/70	C
	2	48	6a	1	Defensa	530/32/36/ 40/42/44/ 46/48	C
	2	48	8a	1	Defensa	550/52	C
	2	48	8b	1	Defensa	554/58	C
	2	49	1ll	2E	5 de Julio	423/25	C
	2	49	1h	2E	Belgrano, Av.	364	C
	2	49	1h	2E	5 de Julio	(sin ingreso por este frente)	C
	2	49	1ll	2E	Venezuela	341/45	C
	2	49	3b	3	Venezuela	S/N°	I
	2	49	3b	3	Belgrano	380	I
	2	49	3b	3	Defensa	422	I
	2	50	1	2E	Belgrano, Av.	302/12/20	E
	2	50	1	2E	Balcarce	423	E
	2	50	2	2E	Belgrano, Av.	336/42/50	E
	2	50	2	2E	5 de Julio	412/24	E

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	2	50	3	2	Balcarce	427/31	C
	2	50	3	2	5 de Julio	426/30/34	C
	2	50	4	2	Balcarce	443/49/53	E
	2	50	4	2	5 de Julio	444	E
	2	50	5	2	Balcarce	461/67/73	E
	2	50	5	2	5 de Julio	472	E
	2	50	6	3	Venezuela	301	E
	2	50	6	3	Balcarce	479/81/ 89/97	E
	2	50	6	3	5 de Julio	468	E
	2	51	2	1	Moreno	330	E
	2	51	21a	1	Balcarce	327/29/31/ 51/53/55	E
	2	51	3a	1	Moreno	350	I
	2	51	5d	1	Moreno	364/72/ 76	E
	2	51	7a	1	Defensa	320/24	C
	2	51	8	1	Defensa	346/48/ 50/56/ 60	C
	2	51	9	1	Defensa	364/68/ 72	E
	2	52	6a	2E	Moreno	301/05/07/ 09/19/21/ 23/25/33/ 35/37/39	E
	2	52	6a	2E	Balcarce	283/87/ 91/95	E
	2	52	11a	1	Balcarce	275	E
	2	52	13	1	Balcarce	251/55/59	E
	2	52	1a	2E	Balcarce	209/17/ 29/35	E
	2	52	1d	2E	Alsina, Adolfo	302/08/10/ 12/22/24/ 26/28/30	E
	2	52	5a	3	Moreno	343/55	I
	2	52	5a	3	Defensa	S/N°	I
	2	52	5a	3	Alsina, Adolfo	336/44/ 46/48	I
	2	52	5b	1	Moreno	369	E
	2	54	2b	1	Balcarce	772/74/76	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	2	54	3d	1	Balcarce	780/82	C
	2	54	3e	2E	Independencia, Av.	293/95/ 97/99	C
	2	54	3e	2E	Balcarce	780	C
	2	55	2	1	Chile	270/74/ 76/78	C
	2	55	3	2E	Chile	280/90/ 94/300	C
	2	55	3	2E	Balcarce	710/12	C
	2	55	4	1	Balcarce	714/16/ 18/22	C
	2	55	7	1	San Lorenzo	249	C
	2	56	10	2E	Chile	265/67/ 69/99	C
	2	56	10	2E	Balcarce	696/98	C
	2	56	11c	1	Chile	249/63	E
	2	56	1a	2E	Paseo Colón, Av.	S/N°/ 613/15/17/ 27/31/35	E
	2	56	1a	2E	México	S/N°	E
	2	56	9	1	Balcarce	678/82/88	C
	2	57	10a	1	Balcarce	542/48	C
	2	57	13b	1	Balcarce	568 /70/72/ 76	C
	2	57	1c	2E	Venezuela	210/50/70	E
	2	57	1c	2E	Paseo Colón, Av.	515/17/19	E
	2	58	15	1	Paseo Colón, Av.	465/69	C
	2	58	18	1	Paseo Colón, Av.	417/31/ 39	C
	2	58	1a	2E	Paseo Colón, Av.	413	C
	2	58	1a	2E	Belgrano, Av.	246	C
	2	58	9	1	Balcarce	458/60/ 70/72	C
	2	59	4a	1	Paseo Colón, Av.	329/37	C
	2	59	4b	2E	Paseo Colón, Av.	301/11/ 15/17/21	E
	2	59	4b	2E	Moreno	202/38	E
	2	60	10a	1	Balcarce	254/56/58/ 60/62/64/66	E

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	2	60	1b	2E	Paseo Colón, Av.	207/21/31	E
	2	60	1b	2E	Alsina, Adolfo	226/32	E
	2	60	5	2E	Balcarce	210	E
	2	60	5	2E	Alsina, Adolfo	280/92/300	E
	2	60	6	1	Balcarce	216/20	C
	2	61	3d	3	Paseo Colón, Av.	161/71	E
	2	61	3d	3	Alsina, Adolfo	265/67/71/ 85	E
	2	61	3d	3	Balcarce	160/84/86	E
	2	61	4c	2E	Paseo Colón, Av.	181/85/ 87/91	E
	2	61	4c	2E	Alsina, Adolfo	201	E
	4	15	33	1	Perú	1185/87	C
	4	15	34	1	Perú	1179/81/83	C
	4	15	35	1	Perú	1773/75/77	C
	4	15	37	1	Perú	1159/61/63	C
	4	15	39	1	Perú	1147/49/51	C
	4	15	40	1	Perú	1141/45	C
	4	16	1a	2E	Perú	1001/11/15	E
	4	16	1a	2E	Calvo, Carlos	606	E
	4	16	1b	1	Perú	1017/19/21	C
	4	16	32	2E	Perú	1077/81/85/ 87/89	E
	4	16	37a	1	Perú	1037/43/49	C
	4	16	39	1	Perú	1023/25	C
	4	17	1a	2E	Perú	907	E
	4	17	1a	2E	Estados Unidos	602/06/08	E
	4	17	34	1	Perú	971/73/75	C
	4	18	35a	1	Perú	857/63/69	C
	4	18	37	1	Perú	851/53/55	C
	4	18	39	1	Perú	839	C
	4	18	40	1	Perú	833/37	C
	4	21	1	2E	Humberto I	502/16	C
	4	21	1	2E	Bolívar	1101/07/09/ 11	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	4	21	10	1	Perú	1118/20	C
	4	21	12	1	Perú	1134	C
	4	21	13	1	Perú	1142/ 44/46/48	C
	4	21	17	1	Perú	1170/72/74	C
	4	21	18	1	Perú	1182/86/88	C
	4	21	2	1	Humberto I	524/28	C
	4	21	3	1	Humberto I	532	C
	4	21	31	1	Bolívar	1165	E
	4	21	32	1	Bolívar	1163	E
	4	21	33	1	Bolívar	1137/39/41/ 43	C
	4	21	34	1	Bolívar	1131	C
	4	21	35	1	Bolívar	1125	C
	4	21	4	1	Humberto I	542/44	C
	4	21	5	1	Humberto I	550	C
	4	21	8	1	Humberto I	572/78	E
	4	21	9	2E	Perú	1102/12	E
	4	21	9	2E	Humberto I	580	E
	4	22	1	2E	Calvo, Carlos	508	C
	4	22	1	2E	Bolívar	1001/07/11/ 15/17	C
	4	22	12a	1	Perú	1050	C
	4	22	15	1	Perú	1070/76	C
	4	22	16	1	Perú	1078/80	C
	4	22	18	2E	Perú	1092/98	E
	4	22	18	2E	Humberto I	589/99	E
	4	22	2	1	Calvo, Carlos	518	C
	4	22	21b	1	Humberto I	543/45/55	C
	4	22	22a	1	Humberto I	531	C
	4	22	23	1	Humberto I	523/27/29	E
	4	22	24	1	Humberto I	517	C
	4	22	28a	1	Bolívar	1053/59/61/ 63	E
	4	22	5a	1	Calvo, Carlos	540/42/44/ 46/50	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	4	22	8	2E	Perú	1012	E
	4	22	8	2E	Calvo, Carlos	578/92/600	E
	4	23	1	2E	Estados Unidos	502/06/10	E
	4	23	14a	1	Perú	928/30	C
	4	23	2	1	Estados Unidos	514/20	C
	4	23	22a	1	Perú	980/84/ 88	E
	4	23	24	2E	Perú	990/92/ 1000	E
	4	23	24	2E	Calvo, Carlos	585/91/ 95/99	E
	4	23	25	1	Calvo, Carlos	579/81	C
	4	23	29	1	Calvo, Carlos	555	C
	4	23	3	1	Estados Unidos	522/26	C
	4	23	30	1	Calvo, Carlos	551	C
	4	23	31	1	Calvo, Carlos	547	C
	4	23	32	1	Calvo, Carlos	535	C
	4	23	33a	2E	Calvo, Carlos	513/31	E
	4	23	33a	2E	Bolívar	993/99	E
	4	23	41	1	Bolívar	931/33	C
	4	23	42	1	Bolívar	923/29	C
	4	23	43	1	Bolívar	909/11/ 15/17	E
	4	23	5	1	Estados Unidos	534	C
	4	24	13b	1	Perú	846	C
	4	24	14	1	Perú	850	C
	4	24	15	1	Perú	856/58/60	E
	4	24	16	1	Perú	864/66/ 68/70	E
	4	24	17	1	Perú	874/76	C
	4	24	18	1	Perú	880	C
	4	24	19a	1	Perú	886	C
	4	24	19b	2E	Perú	890/92/ 96/98	C
	4	24	19b	2E	Estados Unidos	591/93/99	C
	4	24	22	1	Estados Unidos	565/69/75	C
	4	24	27c	1	Estados Unidos	515/17	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	4	24	27d	2E	Estados Unidos	501/09	C
	4	24	27d	2E	Bolívar	893	C
	4	24	28	1	Bolívar	887/91	C
	4	24	29	1	Bolívar	881/83/85	C
	4	24	30	1	Bolívar	873/75/ 77/79	C
	4	24	31	1	Bolívar	867/69/ 71	C
	4	24	32	1	Bolívar	857/59/ 61/63/65	C
	4	24	33	1	Bolívar	847/51/ 53/55	C
	4	24	34	1	Bolívar	843/45	C
	4	24	37a	1	Bolívar	823/25/27	C
	4	24	37b	1	Bolívar	811/13/ 15/17	C
	4	24	4	1	Independencia, Av.	540/42/ 44/46	E
	4	24	5	1	Independencia, Av.	550/52	C
	4	24	8c	2	Perú	814/24/34	C
	4	24	8c	2	Independencia, Av.	574/82/84	C
12	4	25	21b		Garay, Juan de, Av. esq. Defensa	401/21/31 1377/87/97	C
	4	27	10	1	Bolívar	1120	C
	4	27	1a	2E	Humberto I	402/12	E
	4	27	1a	2E	Defensa	1105/11/19/ 21/23	E
	4	27	2	1	Humberto I	420/22	C
	4	27	9b		Bolívar	1110/12	C
	4	27	22	1	San Juan, Av.	431	C
	4	27	24a	1	Defensa	1179/81	E
	4	27	24b	1	Defensa	1165/69/71/ 73/77	E
	4	27	27	1	Defensa	1135/37	C
	4	27	28	1	Defensa	1131/33	C
	4	27	29	1	Defensa	1125/27/29	C
	4	27	4a	2	Humberto I	434/48	C
	4	27	4a	2	Defensa	1141/43	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	4	27	5a	1	Humberto I	454/58/62	C
	4	27	7	1	Humberto I	464/66	C
	4	27	8a	1	Humberto I	470	C
	4	27	8c	2E	Humberto I	476/78	C
	4	27	8c	2E	Bolívar	1128/30	C
	4	27	9a	2E	Humberto I	496/500	C
	4	27	9a	2E	Bolívar	1106/08	C
	4	28A	10a	2E	Calvo, Carlos	488/92/96/ 98/500	C
	4	28A	10a	2E	Bolívar	1008/12	C
	4	28A	10b	1	Bolívar	1014/16	C
	4	28A	11a	1	Bolívar	1022/24/26	C
	4	28A	14b	1	Bolívar	1054	C
	4	28A	14c	1	Bolívar	1070	C
	4	28A	15	2E	Humberto I	499	C
	4	28A	15	2E	Bolívar	1082/84	C
	4	28A	16	1	Humberto I	489	C
	4	28A	18	1	Humberto I	473/75	C
	4	28A	19	1	Humberto I	471	C
	4	28A	2	1	Calvo, Carlos	422	C
	4	28A	20	1	Humberto I	463/67/69	C
	4	28A	21	2E	Humberto I	461	E
	4	28A	21	2E	De la Feria, Calle	1095	E
	4	28A	23a	1	De la Feria, Calle	1087/ 89/91	E
	4	28A	25	1	De la Feria, Calle	1081/83	E
	4	28A	26	1	De la Feria, Calle	1075	E
	4	28A	27	1	De la Feria, Calle	1067/69	E
	4	28A	28	1	Bethlem	449/51	E
	4	28A	29a	1	Bethlem	439/43	E
	4	28A	3	1	Calvo, Carlos	428/30	C
	4	28A	31	1	Bethlem	427/29/ 31/33	E
	4	28A	32	2E	Defensa	1065	E
	4	28A	32	2E	Bethlem	419/23	E

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	4	28A	33	1	Defensa	1053/57	C
	4	28A	34c	1	Defensa	1043/45/47	C
	4	28A	34d	1	Defensa	1035/39/41	C
	4	28A	35	1	Defensa	1023/25	C
	4	28A	37	1	Defensa	1011/15	C
	4	28A	4	1	Calvo, Carlos	446	C
	4	28A	5	1	Calvo, Carlos	448	C
	4	28A	6	1	Calvo, Carlos	460	C
	4	28A	7	1	Calvo, Carlos	462	C
	4	28A	9	1	Calvo, Carlos	482/86	C
	4	29	10	1	Bolívar	914/16/20	C
	4	29	11	1	Bolívar	924/26/28/ 30/32	C
	4	29	12	1	Bolívar	938	C
	4	29	18	1	Defensa	941/45/49	C
	4	29	1c	1	Estados Unidos	420	C
	4	29	2	1	Estados Unidos	428/36/44	C
	4	29	20	1	Defensa	915/17/19	C
	4	29	21	1	Defensa	905/07/ 09/11	C
	4	29	3	1	Estados Unidos	454/56	C
	4	29	4b	4	Estados Unidos	458/60/ 64/68	E
	4	29	4b	4	Bolívar	950/54/58/ 62/64/66/ 68/70/74/ 80/82/94/98	E
	4	29	4b	4	Calvo, Carlos	455/59/63/ 67/71/75/ 79/85/87/ 91/95/99	E
	4	29	4b	4	Defensa	957/61/ 63	E
	4	29	7	1	Estados Unidos	480/82/84	C
	4	29	9a	2E	Estados Unidos	494/500	C
	4	29	9a	2E	Bolívar	904/06	C
	4	30	14	1	Bolívar	872/74	C
	4	30	16	1	Bolívar	884/86	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	4	30	17	1	Bolívar	890/92	C
	4	30	18	2E	Estados Unidos	491/99	C
	4	30	18	2E	Bolívar	896	C
	4	30	21	1	Estados Unidos	465	C
	4	30	24a	1	Estados Unidos	437/47	E
	4	30	26	1	Estados Unidos	421/25	C
	4	30	27	2E	Estados Unidos	401/07	C
	4	30	27	2E	Defensa	893/99	C
	4	30	35	1	Defensa	825/27/ 29/31/ 33	C
	4	30	37	1	Defensa	809/11/ 13/15	C
12	4	31	29		Garay, Juan de, Av.	319/25/31	E
12	4	31	30		Garay, Juan de, Av. esq. Balcarce	301/09/15 1389	E
	4	32	6s	1	San Juan, Av.	350	E
	4	33	10c	1	Defensa	1170	C
	4	33	2	1	Humberto I	318/30/ 40/56/ 60	I
	4	33	3	2	San Juan, Av.	369	E
	4	33	3	2	Humberto I	378	E
	4	33	4	2E	Humberto I	390	E
	4	33	4	2E	Defensa	1102/ 10/12	E
	4	33	5	1	Defensa	1120/ 22/24	C
	4	33	6	1	Defensa	1128/ 32/34	E
	4	33	7	1	Defensa	1136/40	C
	4	34	10	1	Defensa	1014/16/ 18/ 22	C
	4	34	11	1	Defensa	1026/30/34	C
	4	34	13	1	Defensa	1056/60/62/ 64/66/70/ 72/76/80	E
	4	34	14a	1	Defensa	1082/84	C
	4	34	14b	1	Defensa	1086/88	C
	4	34	15c	2E	Humberto I	397	E
	4	34	15c	2E	Defensa	1092/94/96/ 98	E

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	4	34	16a	1	Humberto I	381/89	C
	4	34	18	1	Humberto I	365	C
	4	34	1b	2E	Calvo, Carlos	302/08/20	E
	4	34	1b	2E	Balcarce	1011	E
	4	34	21	1	Humberto I	343	I
	4	34	22	1	Humberto I	319/21/ 31/33	C
	4	34	23a	1	Humberto I	313/15/17	C
	4	34	29a	1	Balcarce	1073/77	C
	4	34	29b	1	Balcarce	1065	C
	4	34	30a	1	Balcarce	1051/53	C
	4	34	31	1	Balcarce	1043	C
	4	34	33	1	Balcarce	1023/25	E
	4	34	4	1	Calvo, Carlos	346	C
	4	34	7	1	Calvo, Carlos	372/78	C
	4	34	9	2E	Defensa	1002/06/08/ 12	C
	4	34	9	2E	Calvo, Carlos	396/400	C
	4	35	1	2E	Estados Unidos	302/08	C
	4	35	1	2E	Balcarce	907	C
	4	35	10a	1	Estados Unidos	370/72	C
	4	35	11a	1	Estados Unidos	374	C
	4	35	12b	1	Estados Unidos	380/82	C
	4	35	12c	2E	Estados Unidos	390/400	C
	4	35	12c	2E	Defensa	902/08/10	C
	4	35	13a	1	Defensa	912/14/ 16/18	C
	4	35	14a	1	Defensa	920/24/26	C
	4	35	15	1	Defensa	928/32/34/ 36/38/40	C
	4	35	17a	1	Defensa	956/62/66/ 70/74	C
	4	35	19c	1	Defensa	978/82	C
	4	35	19d	1	Defensa	984/86/90	C
	4	35	19e	2E	Defensa	992/1000	C
	4	35	2	1	Estados Unidos	314	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	4	35	23	1	Calvo, Carlos	339	E
	4	35	24	1	Calvo, Carlos	331	E
	4	35	26	1	Calvo, Carlos	319	C
	4	35	27	1	Calvo, Carlos	311	C
	4	35	28a	2E	Calvo, Carlos	301/07	C
	4	35	28a	2E	Balcarce	983/89/99	C
	4	35	29a	1	Balcarce	971	C
	4	35	3	1	Estados Unidos	322	C
	4	35	31	1	Balcarce	959	C
	4	35	36	1	Balcarce	925	C
	4	35	37	1	Balcarce	923	C
	4	35	38	1	Balcarce	913/15	C
	4	35	4	1	Estados Unidos	324/26	C
	4	36	10a	1	Estados Unidos	373	C
	4	36	10b	1	Estados Unidos	371	C
	4	36	11	1	Estados Unidos	361	C
	4	36	12	1	Estados Unidos	359	C
	4	36	13	1	Estados Unidos	349	C
	4	36	14	1	Estados Unidos	343	C
	4	36	15b	1	Estados Unidos	335	C
	4	36	16	1	Estados Unidos	329/31	C
	4	36	18a	2E	Estados Unidos	301/05/ 15/17	C
	4	36	18a	2E	Balcarce	S/N°	C
	4	36	1b	1	Giuffra, José	322/24	C
	4	36	1e	2E	Giuffra, José	304/08/ 10/12	C
	4	36	1e	2E	Balcarce	869	C
	4	36	1f	1	Giuffra, José	318/20	C
	4	36	1g	1	Giuffra, José	330/32	C
	4	36	1h	1	Giuffra, José	334	C
	4	36	2	1	Giuffra, José	344	C
	4	36	3	1	Giuffra, José	354/56/58	C
	4	36	7	1	Defensa	884/86/88	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	4	36	9a	2E	Estados Unidos	381/389	C
	4	36	9a	2E	Defensa	898/900	C
	4	36	9b	1	Estados Unidos	379	C
	4	37	14	2E	Giuffra, José	379/87/ 93/99	C
	4	37	14	2E	Defensa	846/50	C
	4	37	15	1	Giuffra, José	371	C
	4	37	16	1	Giuffra, José	369	C
	4	37	18a	1	Giuffra, José	347	C
	4	37	19a	1	Giuffra, José	339/43/45	C
	4	37	20	1	Giuffra, José	331	C
	4	37	21	1	Giuffra, José	323/29	C
	4	39	4c	2E	San Juan, Av.	250/70	E
	4	39	4c	2E	Balcarce	1234	E
	4	40	14	1	Paseo Colón, Av.	1155/59/61/ 63/67	C
	4	40	16	1	Paseo Colón, Av.	1127/29/31	C
	4	40	4a	1	Humberto I	250	C
	4	40	4b	2E	Humberto I	S/N°	C
	4	40	4b	2E	Balcarce	1110	C
	4	40	4c	1	Balcarce	1150	C
	4	40	4d	2E	San Juan, Av.	265/99	C
	4	40	4d	2E	Balcarce	1190	C
	4	40	4e	1	San Juan, Av.	253/59	C
	4	40	8	1	San Juan, Av.	219	E
	4	41	10a	2E	Calvo, Carlos	288/98	E
	4	41	10a	2E	Balcarce	1002/08/10	E
	4	41	12	1	Balcarce	1016	E
	4	41	13	1	Balcarce	1022/24	C
	4	41	14	1	Balcarce	1028	C
	4	41	15	1	Balcarce	1036/38	C
	4	41	16a	1	Balcarce	1050/52/56	C
	4	41	21	1	Balcarce	1080	C
	4	41	23	2E	Humberto I	295/99	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
	4	41	23	2E	Balcarce	1090/92/94	C
	4	41	24	1	Humberto I	281	E
	4	41	25	1	Humberto I	253	E
	4	41	28a	1	Paseo Colón, Av.	1059/67/71/ 75/79	C
	4	41	2a	1	Calvo, Carlos	216/20/24	C
	4	41	4	1	Calvo, Carlos	240	C
	4	41	5	1	Calvo, Carlos	242	C
	4	41	6	1	Calvo, Carlos	258	C
	4	41	7	1	Calvo, Carlos	260	C
	4	41	9	1	Calvo, Carlos	284	C
	4	42	10	1	Balcarce	960	C
	4	42	12a	1	Balcarce	982	C
	4	42	12c	1	Calvo, Carlos	281/85/87	C
	4	42	12d	1	Calvo, Carlos	257	E
	4	42	3a	1	Estados Unidos	262/64	C
	4	42	3b	1	Estados Unidos	266/68/ 70/72	C
	4	42	4	2E	Estados Unidos	282/88/ 94/300	C
	4	42	4	2E	Balcarce	S/N°	C
	4	42	8	1	Balcarce	944/46	C
	4	42	9	1	Balcarce	958	C
	4	43	10	1	Estados Unidos	263/65/67	C
	4	43	11b	1	Estados Unidos	235/37	C
	4	43	8a	2E	Estados Unidos	299	C
	4	43	8a	2E	Balcarce	890/96	C
3	8	35	18		Piedras esq. Finocchietto, E., Dr.	1698/1700	C
3	8	42	1a, 1b, 1c		Bolívar esq. Finocchietto, E., Dr.	1701/05 510/24	C
3	8	42	22		Bolívar	1743	C
3	8	42	23		Bolívar	1729/33	C
3	8	42	25		Bolívar	1717/21	C
3	8	43	1		Caseros, Av. esq. Bolívar	506/10 1615	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
3	8	43	2		Caseros, Av.	514	C
3	8	43	3		Caseros, Av.	528/38	C
3	8	43	5		Caseros, Av.	548/52/54	C
3	8	43	6		Caseros, Av.	562/70	C
3	8	43	7		Caseros, Av.	574	C
3	8	43	8		Caseros, Av.	578	C
3	8	43	9a		Caseros, Av.	590/92	C
3	8	43	9b		Caseros, Av. y Perú	594/96	C
3	8	43	25d		Bolívar esq. Finocchietto, E., Dr.	1699 S/Nº	C
3	8	43	30		Bolívar	1645/47	E
3	8	44	22		Bolívar	1537	C
3	8	44	23		Bolívar	1525	C
3	8	44	24		Bolívar	1511/13/ 15/17/19	C
3	8	45	30c		Bolívar	1451/53/55	C
3	8	45	33		Bolívar	1425/27	C
3	8	51	Fracc. B		García, Martín, Av. / Ruy Díaz de Guzmán / Pi y Margall / Reg. de Patricios, Av.	454/64/ 72/90 10 1255/75 53	C
3	8	52	5		Uspallata	450	C
3	8	52	6a, 7a, 12a		Uspallata esq. Bolívar	466/68/ 70/72/ 1818/20/22	C
3	8	52	8		Uspallata	478/82/88	C
3	8	52	9		Uspallata esq. Bolívar	496/98 1802/04	C
3	8	52	11		Bolívar	1810/12	C
3	8	52	13		Bolívar	1826/28/30	C
3	8	52	14c		Bolívar	1832	C
3	8	52	15		Bolívar	1838/40/44	C
3	8	52	16a		García, Martín, Av. esq. Bolívar	465/73/95 1856/64/84	E
	8	52	23	2E	García, Martín, Av.	401/409	C
	8	52	23	2E	Defensa	1809	C
3	8	53	8b		Uspallata	489	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
3	8	53	10b		Uspallata	453/61/69/ 71	C
	8	53	15b	2E	Uspallata	401/05/11	C
	8	53	15b	2E	Defensa	1791	C
	8	54	1f	3	Caseros, Av.	402/06/10/ 16/20/26/ 30/34/38/42/ 46/50/54/58/ 62/66/70/74/ 78/82/86/90/ 94/500	E
	8	54	1f	3	Defensa	1601/11	E
	8	54	1f	3E	Bolívar	S/N°	E
3	8	54	2		Bolívar	1610/18	C
3	8	54	5		Bolívar	1632/38/ 46/50/52	C
3	8	54	6		Bolívar	1658/66	C
3	8	54	7		Bolívar	1672	C
3	8	54	9		Bolívar	1682/ 84/ 88/90	C
3	8	54	10		Bolívar esq. Finocchietto, E., Dr.	1692/94 479/83/87	C
3	8	54	11		Finocchietto, E., Dr.	473	C
3	8	54	12a		Finocchietto, E., Dr.	453/55/ 57/ 65/67	C
	8	55	1	2E	Defensa	1501	E
	8	55	1	2E	Brasil	406/10/ 12/18/24	E
3	8	55	2		Brasil	428/ 30/32	C
3	8	55	4		Brasil	440	C
3	8	55	6a		Brasil	460	C
3	8	55	7		Brasil	470/72/ 76/80	E
3	8	55	8a, 8b		Brasil esq. Bolívar	482/84/ 88/ 96/500 1502/22	C
3	8	55	9		Bolívar	1526/28	C
3	8	55	10, 11		Bolívar	1542/44/ 46/48	E
3	8	55	12		Bolívar	1554/56	C
3	8	55	13		Bolívar	1562/64/	E

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
						68/70/72	
3	8	55	14		Bolívar	1574/78/ 80/82/90	E
3	8	55	15		Bolívar esq. Caseros, Av.	1596/98/ 600 493	C
	8	55	16	1	Caseros, Av.	485	E
	8	55	17	1	Caseros, Av.	469/71	C
	8	55	19	1	Caseros, Av.	445/49/ 53/57/61	E
	8	55	23	1	Caseros, Av.	417/19	C
	8	55	24	2E	Defensa	1595/97	C
	8	55	24	2E	Caseros, Av.	S/N°	C
	8	55	26	1	Defensa	1583/85	C
	8	55	27	1	Defensa	1579/81	C
	8	55	33	1	Defensa	1527/29	C
	8	55	34	1	Defensa	1519/21	C
3	8	56	1b		Garay, Juan de, Av.	402/12/14/ 22/ 26/ 28/30	E
3	8	56	4		Garay, Juan de, Av.	450/52/54	C
3	8	56	5		Garay, Juan de, Av.	460	C
3	8	56	6		Garay, Juan de, Av.	474	E
3	8	56	8		Garay, Juan de, Av. esq. Bolívar	494/500 1410/14/ 22/24	E
3	8	56	9		Bolívar	1436/38/40	C
3	8	56	12		Bolívar	1458/60/62	C
3	8	56	15		Bolívar esq. Brasil	1478/84/ 92/98 493/99	C
3	8	56	19		Brasil	457/59/61	C
3	8	56	21		Brasil	431/37/41/ 47/49	E
	8	56	23	2E	Defensa	1499	E
	8	56	23	2E	Brasil	401/05/07/ 09/11/15	E
3	8	56	27		Defensa	1455/57/59	C
3	8	63	1		Hernandarias esq.	107/111	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Esq.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
					Pilcomayo	1102/06/16	
3	8	63	2a		Hernandarias esq. Pilcomayo	133 1182	C
3	8	63	19		Hernandarias	115/17	C
3	8	72	1b		Irala	15	C
3	8	72	3e		Irala, García, Martín, Av., Pilcomayo	57 320/40/48/ 50/64/78 1053/1175	C / E
3	8	72	17		Irala	65/67	C
	8	73	Fracc. A y B	4E	Defensa	1652 S/N°	I
3	8	74	11c		Garay, Juan de, Av.. esq. Defensa	382/84/86/ 88/90/400 1424/26	E
3	8	74	17		Defensa	1460/64	C
	8	74	18c	2E	Defensa	1472/76/80/ 82/86/90/92	E
	8	74	18c	2E	Brasil	359/69/ 79/95/99	E
	8	74	19a	1	Brasil, Av.	351/53	C
	8	74	19b	1	Brasil, Av.	341/43	C
	8	74	21a	1	Brasil, Av.	329	C
	8	74	21b	1	Brasil, Av.	321/23	C
	8	74	22	1	Brasil, Av.	315/19	I
	8	74	23	1	Brasil, Av.	309/11	C
	8	74	24	2E	Brasil, Av.	301/07	C
	8	74	24	2E	Balcarce	1495	C
	8	74	25	1	Balcarce	1483/85	C
	8	74	26	1	Balcarce	1477/79	C
	8	74	28	1	Balcarce	1461/63/ 69	C
3	8	74	31		Balcarce	1421	C

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS – DISTRITO APH3
ÁMBITO GRAND BOURG Y PALERMO CHICO

Calle	Nº	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Protecc.

Calle	Nº	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Protecc.
Elizalde, Rufino de	2831	19	15	33	1	E
Elizalde, Rufino de	2821	19	15	33	2	E
Del Libertador, Av.	2141/19	19	15	33	4	E
Del Libertador, Av.	2115/17	19	15	33	3	E
Del Libertador, Av. Y Castilla, Ramón, Mcal.	2075 2720	19	15	33	5	E
Elizalde, Rufino de	2840/20	19	15	34	8	E
Aguado, Alejandro M. de	2870/74	19	15	34	6	C
Aguado, Alejandro M. de	2890	19	15	34	4d	E
Aguado, Alejandro M. de	2896/94	19	15	34	5a	C
Ortiz de Ocampo, Av.	2855	19	15	34	3c	E
Ortiz de Ocampo, Av.	2839/51	19	15	34	2	E
Ortiz de Ocampo, Av.	2837/29	19	15	34	1e	E
Ortiz de Ocampo, Av.	2871/61	19	15	34	4c	E
Elizalde, Rufino de	2846/52	19	15	34	7	C
Plaza Grand Bourg		19	15	35		I
Aguado, Alejandro M. de	2851/53	19	15	36	18a	C
Aguado, Alejandro M. de	2861	19	15	36	16	C
Aguado, Alejandro M. de	2865/67	19	15	36	15	C
Aguado, Alejandro M. de	2881	19	15	36	13	C
Aguado, Alejandro M. de	2887/89	19	15	36	11	C
Figueroa Alcorta, Av. Pte.	3240	19	15	36	7	C
Figueroa Alcorta, Av. Pte.	3196	19	15	36	1c	A
Figueroa Alcorta, Av. Pte.	3102/90	19	15	36	1b	E
Aguado, Alejandro M. de	2857	19	15	36	17	C
Aguado, Alejandro M. de	2847	19	15	36	19	C
Aguado, Alejandro M. de y Figueroa Alcorta, Av. Pte.	2885 3244/56	19	15	36	8a	C
Figueroa Alcorta, Av. Pte.	3266/60	19	15	36	9	C
Figueroa Alcorta, Av. Pte.	3024	19	15	77	3a	E
Figueroa Alcorta, Av. Pte.	3010	19	15	77	2	C
Díaz, Cnel. Y Del Libertador, Av.	2823/09 2291/95	18	21	98	6	C
Zenteno	3160	18	21	98	22	C
Ortiz de Ocampo, Av.	2832/40	18	21	98	1x	C

Calle	Nº	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Protecc.
Ortiz de Ocampo, Av.	S/N°	18	21	98	1y	C
Castex y San Martín de Tours	3296 2893	18	21	99	6	C
Castex	3218	18	21	99	2	C
Castex	3228	18	21	99	3	C
Del Libertador, Av. y San Martín de Tours	2395/87 2857/15	18	21	99	12c	E
Díaz, Cnel.	2856/60	18	21	99	23	C
Díaz, Cnel.	2870	18	21	99	24	C
Díaz, Cnel.	2880	18	21	99	25	C
Díaz, Cnel.	2882	18	21	99	26	C
Díaz, Cnel.	2884	18	21	99	27	C
Díaz, Cnel.	2894	18	21	99	1b	C
Castex	3212	18	21	99	1a	C
Ortiz de Ocampo, Av.	2864/68	18	21	100	1	E
Díaz, Cnel.	2893/95	18	21	100	6	C
Castex	3182	18	21	100	4	C
Castex	3174	18	21	100	3	C
Zenteno y Ortiz de Ocampo, Av.	3131 2844	18	21	100	14	E
Figueroa Alcorta, Av. Pte. y San Martín de Tours	3350/80 2949/61	18	21	101	1a	C
Ortiz de Ocampo, Av.	2884/86	18	21	101	20	C
San Martín de Tours	2939	18	21	101	7b	C
Castex	3117	18	21	101	18a	C
Castex	3123	18	21	101	17	C
Castex	3211/25	18	21	101	15a	E
Figueroa Alcorta, Av. Pte.	3316/20	18	21	101	21a	E
Figueroa Alcorta, Av. Pte.	3351	18	21	113		C
Obarrio, Manuel y Castilla, Ramón, Mcal.	2931 2928	19	15	164	18	E
Castilla, Ramón, Mcal.	2952	19	15	164	22	C
Obarrio, Manuel	2910/36/ 40	19	15	165	10a	C
Costa, Eduardo y Figueroa Alcorta, Av. Pte.	3082 3297	19	15	166	10	C
Ombú	3002/06	19	15	169	17a	E

Calle	Nº	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Protecc.
Costa, Eduardo y Ortiz de Ocampo, Av.	3083 2901	19	15	170	11	E

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH5
ÁMBITO IGLESIA SANTA FELICITAS

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
3	8	1	19a	Pinzón	1617/23	C
3	8	1	21a	Pinzón	1605/11	E
3	8	1	21b	Isabel La Católica	489/93	C
3	8	11	14	Pinzón	1599	E
4	10	14	1	Brandsen	1604/06	C
4	10	14	2	Brandsen	1608/10/12	C
4	10	14	26	Isabel La Católica	645/47	C
4	10	36	1	Azara	605/07	C
4	10	36	2	Brandsen	1414/16	C
4	10	36	3	Brandsen	1424/26	E
4	10	36	4	Brandsen	1430	C
4	10	36	5	Brandsen	1444	I
4	10	36	6	Brandsen	1452	C
4	10	36	7	Brandsen	1458/60	C
4	10	36	8	Brandsen	1468/70/72	C
4	10	36	9	Brandsen	1474/76	C
4	10	36	10	Brandsen	1486/88/94	E
4	10	36	11	Brandsen	1496/98	E
4	10	36	12	Brandsen	1502/04/08	C
4	10	36	13	Brandsen	1510	C
4	10	36	14	Brandsen	1528/34	C
4	10	36	16	Brandsen	1592	C
4	10	36	17	Brandsen	1594/96	C
4	10	36	18	Isabel La Católica	622/30	C
4	10	37	1	Pinzón	1480	E

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
4	10	37	2	Isabel La Católica	S/N°	I
4	10	37	8a	Brandsen	1491	C

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH6
ÁMBITO BASÍLICA SAGRADO CORAZÓN

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protec.
2	26	35B	A	Vélez Sarsfield, Av.	1319	E
2	26	35B	A	Vélez Sarsfield, Av.	1373	I

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH7
ÁMBITO ESTACIÓN HIPÓLITO YRIGOYEN Y
VIADUCTO DEL FERROCARRIL GENERAL ROCA

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
3	18	48	1b	Sta. María del Buen Aire, Villarino, Cruz, Osvaldo	917/53 2535 2502	C
3	18	57	Fracc. A	Sta. María del Buen Aire	1012/16/20/24/28/32/36/40/60/70/80/90/96	C
3	18	57	Fracc. A	Villarino Algarrobo San Ricardo	2402/06/10/14/20/26/32/44/50/56 1007/11/15/19/21/25/27/33/37/41/53/57/61/77/83 2407/15/23/29/35/41/47/53/59/65/77/ 79/81/87	C
3	18	74		Darquier, Juan / "Estación Hipólito Yrigoyen"	S/Nº	E
3	18	73	5	Villarino	2346	C
3	18	74	3	Gonçalvez Díaz Darquier, Juan	921 922	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
3	18	74	5a	Darquier, Juan Gonçalvez Díaz	950/70 931/33/41	C
3	18	74	6	Gonçalvez Díaz	959	C
	18	74	7	Villarino Darquier, Juan	2357/59 984	C
3	18	75	7	Osvaldo Cruz Gonçalvez Díaz	2301/05/13 S/Nº	C
3	18	75	9	Gonçalvez Díaz	871/73/75	C
3	18	83	3a	Cruz, Osvaldo	2222	C
3	18	86	16	Jorge	2269	C
3	18	86	21e	Jorge San Antonio	2211 847	C

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH14
ÁMBITO RECOLETA

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protec.
19	11	40	3	Junín	1892/1904	I
19	11	40	1	Junín	1930	E
19	11	40	1	Junín	1950	C
19	11	40	2	Junín	1760/90	I
19	11	63	8a	Quintana, Pte., Av. esq. Ortiz, Roberto M., Pte.	600	C
19	11	65	7	Alvear, Av. esq. Ortiz, Roberto M., Pte.	1984/92/96	C
19	11	67	1	Schiaffino, Eduardo esq. Alvear, Av.	2019 1999	C
19	11	67	13	Schiaffino, Eduardo	2029/31/35	C
19	11	67	5c	Schiaffino, Eduardo	2037/39	C
19	11	67	11	Posadas esq. Schiaffino, Eduardo	1648/50/58	E
19	11	68A	8	Posadas	1661/65/63	E
19	11	68A	7f	Posadas	1669/79	E
19	11	68A	7e	Posadas	1683/85	C
19	11	68A	7c	Posadas esq. Schiaffino, Eduardo	1695	C
19	11	68B		Posadas	1725	C

19	11	68A	5h	Schiaffino, Eduardo	2197	C
19	11	68A	5g	Schiaffino, Eduardo	2175	C

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH16
PASAJES RIVAROLA Y LA PIEDAD Y SU ENTORNO

Manz.	Parc.	Calle	N°	Nivel de Protec.
19	1a	Mitre, Bartolomé	1502/24/34	I
19	5b	Mitre, Bartolomé	1588	A
19	10b	Montevideo	37/39	E
20	1	Perón, Juan Domingo, Tte. Gral.	1502/08/10	C
20	5	Perón, Juan Domingo, Tte. Gral.	1534/36/38	C
20	22b	Mitre, Bartolomé esq. Montevideo	1575 101	E
20	22c	Mitre, Bartolomé	1553/55/59/63/ 65/67/69/71	E
20	22e	Mitre, Bartolomé esq. Paraná	1501 110	E
28	16	Paraná	159/61	C
28	17	Paraná	151/53/57	C
29	29	Perón, Juan Domingo, Tte. Gral. esq. Uruguay	1401	E
35	1	Mitre, Bartolomé esq. Talcahuano	1302 84	E
35	29	Talcahuano	64/68/72	E
35	30	Talcahuano	74/78/82	E
36A	1	Rivarola, Rodolfo Dr. Pje. esq. Perón, Juan Domingo, Tte. Gral.	176	E
36A	2	Perón, Juan Domingo, Tte. Gral.	1352/62/72	E
36A	3a	Perón, Juan Domingo, Tte. Gral	1378	E
36A	3b	Perón, Juan Domingo, Tte. Gral esq. Uruguay	1388/90	E
36A	10	Mitre, Bartolomé esq. Uruguay	1365 115	E
36A	12	Rivarola, Rodolfo Dr. Pje. esq. Mitre, Bartolomé	112	E
36A	13a	Rivarola, Rodolfo Dr. Pje.	134/36/40/42/46	E
36A	14a	Rivarola, Rodolfo Dr. Pje.	152/58/62/68/70	

Manz.	Parc.	Calle	N°	Nivel de Protec.
36B	3	Rivarola, Rodolfo Dr. Pje. esq. Perón, Juan Domingo, Tte. Gral	175	E
36B	4	Rivarola, Rodolfo Dr. Pje.	153/55/61/69	E
36B	5	Rivarola, Rodolfo Dr. Pje.	133/39/47/49	E
36B	6	Rivarola, Rodolfo Dr. Pje.	111/15/27	E
36B	7	Talcahuano esq. Mitre, Bartolomé	106/12	E
36B	14	Talcahuano	160/64	C

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH18
SANTA CASA DE EJERCICIOS

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protec.
12	14	58	2	Independencia Av., Estados Unidos, Pasaje Peatonal	1136/66/90/94 870 S/Nº	I (1)

NOTA: El número de puerta consignado para la calle Estados Unidos, corresponde a la calle Salta.

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH19
CASA BOMBA CABALLITO

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
6	40	83	–	Av. José María Moreno Valle Beauchef Av. Pedro Goyena	520/58 414/86 619/59 455	E

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH20
CASA BOMBA (AV. BEIRÓ, MERCEDES, GUALEGUAYCHÚ Y J.P. VARELA)

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
15	81	39	–	Av. Francisco Beiró Mercedes José Pedro Varela	4150 3350 4151	E

				Gualeguaychú	3251	

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH21
EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS DEL ANTIGUO MATADERO

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
1	76	137A	3	Av. Lisandro de la Torre Av. De los Corrales Av. De los Corrales Av. Lisandro de la Torre	2346/98 6403/85 6404/96 2400/36	E
1	76	130	1a	Av. Lisandro de la Torre Av. De los Corrales *(Ver Ley Nº 1.863, B. O. Nº 2365)*	2407 6502/06/14	E

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH22
PLAZA BELGRANO Y ENTORNO

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
16	25	11	2a	Juramento, Av Vuelta de Obligado Mendoza Cuba Museo Enrique Larreta	2291 2139/55 2248 2150	E
16	25	17	4	Cuba Juramento, Av. Museo Histórico Sarmiento	2061/79 2156/60/80	E
16	25	17	5	Cuba Echeverría Escuela Casto Munita	2039/41/51 2187	C
16	25	3A	18	Vuelta de Obligado Iglesia de la Inmaculada Concepción	2042/54	I
16	25	3A	19a	José María Sagasta Isla	2070/72/76/80	E
16	25	3A	16	Vuelta de Obligado Echeverría	2006/14/18 2357/59	E
16	25	3A	17	Policarpo Mom	2030	E

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH23
PUENTE ALSINA

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Dirección	Nivel de Protecc.
–	–	–	–	Puente Alsina desde el límite jurisdiccional hasta la costa de esta Ciudad y su continuación por la Av. Sáenz, según Plano Nº 5.4.12.23b	E

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH26
PASAJE BUTTELER

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protec.
1	38	124B	2	Zelarrayán	524	C
1	38	124C	1	Butteler	30	C
1	38	124C	9	Senillosa	2076	C
1	38	124C	10	Senillosa Butteler	2092 S/N°	C
1	38	124D	7	Butteler	59	C

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH27
BARRIO SAN VICENTE DE PAUL

Circ.	Secc.	Manz.	Calle	Nº	Nivel de Protec.
2	34	47B	Traful Cachi Gramajo Gutiérrez, Alfredo Alberto Einstein	3610/16/18/24/58/70/72/80 719/21/41/43/53/55/75/77 S/Nº 514/16/36/38/48/52/70/72	E

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH28
CASAS BARATAS EN BARRIO AGRONOMÍA

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
15	71	90A	1	de Uzal, Francisco	2506	C
15	71	90A	2	de Uzal, Francisco	2510	C
15	71	90A	3	de Uzal, Francisco	2516	C
15	71	90A	5	Artigas, José Gervasio, Gral.	3246	C
15	71	90A	8	Espinosa	3611	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
15	71	90A	9	Espinosa	3601	C
15	71	90B	2	de Uzal, Francisco	2530	C
15	71	90B	3	de Uzal, Francisco	2536	C
15	71	90B	4	Espinosa	3659	C
15	71	90B	5	Espinosa	3655	C
15	71	90B	6	Espinosa	3649	C
15	71	90B	7	Espinosa	3641	C
15	71	90B	8	Espinosa	3633	C
15	71	90C	1	de Uzal, Francisco Artigas, José Gervasio, Gral. Tinogasta	2549/65 S/N° 2502/50/60	C
15	71	90C	2	Espinosa	3697	C
15	71	90C	3	Espinosa	3681	C
15	71	101A	1	Rivarola, Pantaleón	2404	C
15	71	101A	2	Rivarola, Pantaleón	2410	C
15	71	101A	4	Rivarola, Pantaleón	2422	C
15	71	101A	6	Ramírez, Eugenio	3249	C
15	71	101A	13	Ramírez, Eugenio	3221	C
15	71	101A	15	Ramírez, Eugenio	3213	C
15	71	101A	16	Ramírez, Eugenio	3209	C
15	71	101A	17	Espinosa	3529	C
15	71	101A	19	Espinosa	3511	C
15	71	101A	20	Espinosa	3503	C
15	71	101A	23	Zamudio	3218	C
15	71	101A	26	Zamudio	3230	C
15	71	101A	29	Zamudio	3242	C
15	71	101A	30	Zamudio	3246	C
15	71	101A	31	Zamudio	3250	C
15	71	101B	2	Rodrigo de Cepeda y Ahumada	2450	C
15	71	101B	6	Espinosa	3563	C
15	71	101B	8	Espinosa	3551	C
15	71	101B	9	Espinosa	3547	C
15	71	101B	10	Espinosa	3541	C
15	71	101B	11	Espinosa	3537	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
15	71	101B	12	Espinosa	3531	C
15	71	101B	13	Ramírez, Eugenio	3220	C
15	71	101C	1a	Ramírez, Eugenio	3256	C
15	71	101C	2a	Rivarola, Pantaleón	2450	C
15	71	101C	3	Rivarola, Pantaleón	2456	C
15	71	101C	4	Rivarola, Pantaleón	2462	C
15	71	101C	5	Rivarola, Pantaleón	2468	C
15	71	101C	8	Artigas, José Gervasio, Gral.	3225	C
15	71	101C	9	Artigas, José Gervasio, Gral.	3219	C
15	71	101C	10	Espinosa	3597	C
15	71	101C	11	Espinosa	3593	C
15	71	101C	12	Espinosa	3587	C
15	71	101C	13	Espinosa	3581	C
15	71	101C	14	Rodrigo de Cepeda y Ahumada	2485	C
15	71	101C	18	Rodrigo de Cepeda y Ahumada	2449	C
15	71	101C	22	Ramírez, Eugenio	3252	C
15	71	102B	3	Tinogasta Artigas, José Gervasio, Gral. Rivarola, Pantaleón	2426/ 50/2500 S/N° 2421/51	C
15	71	102B	5	Artigas, José Gervasio, Gral.	3253	C
15	71	102B	6	Artigas, José Gervasio, Gral.	3247	C
15	71	102B	8	Rivarola, Pantaleón	2411	C
15	71	102B	14	Zamudio	3278	C
15	71	102B	15	Zamudio	3282	C

NOTA: Por Ordenanza Nº 47.851, se denominó Julio Cotázar a la calle Espinosa, de Tinogasta a Zamudio

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH29
BARRIO CAFFERATA

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Dirección	N°	Nivel de Protec.
6	40	60C	–	Igualdad	1161	E

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH30
AV. ALVEAR Y SU ENTORNO

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
19	11	67	2	Alvear, Av.	1935/39/41	C
19	11	67	4a	Alvear, Av. esq. Ayacucho	1901/07/17 2002/10/12	C
19	11	85	1e y 1f	Alvear, Av. esq. Ayacucho esq. Posadas	1879/99 2027/99 1580/90	E
19	11	85	4	Alvear, Av.	1829/31/ 33	C
20	3	6	2g	Arroyo Cerrito	1130/42 1350	E
20	3	8	5	Alvear, Av. esq. Cerrito	1345 1476/78	E
20	3	8	6b	Alvear, Av. Cerrito	1301/29/31 1414/40	E
20	3	8	6c	Cerrito	1446/64/ 66	E
20	3	15A	1	Cerrito esq. Arroyo esq. 9 de Julio, Av.	1399	E
20	3	16A	4c Sector A	Cerrito	1441/55	E *
20	3	16A	9	Cerrito esq. Arroyo	1405 1095/99	E
20	7	10	5	Alvear, Av.	1760/66	C
20	7	10	6a	Alvear, Av.	1776/80	C
20	7	10	6b	Alvear, Av.	1790	C
20	7	11	3g	Alvear, Av.	1759/61/ 65/77/79	C
20	7	11	11b	Alvear, Av. esq. Callao, Av.	1785/99 1949/53/59	C
20	7	11	12	Alvear, Av.	1749	C
20	7	11	13b	Alvear, Av. esq. Rodríguez Peña	1711 1926/30	E
20	7	11	13h	Alvear, Av.	1727	C
20	7	24	4a	Alvear, Av.	1654/60	C
20	7	24	7	Alvear, Av. esq. Rodríguez Peña	1690 1881	E
20	7	25	1a	Alvear, Av. esq. Montevideo	1637	I
20	7	25	2d	Alvear, Av.	1667/71	E
20	7	25	8a	Alvear, Av. esq. Rodríguez Peña	1683/85/93 1915/25	E
20	7	51	1a y 1b	Alvear, Av. esq.	1502/12	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
				Parera	172/78	
20	7	51	2	Alvear, Av.	1514/16/20	C
20	7	51	7a	Alvear, Av.	1572/74	C
20	7	51	8	Alvear, Av.	1580	C
20	7	52	1a	Alvear, Av. esq. Libertad	1402/18 1394	C
20	7	53	3f	Alvear, Av.	1565/67	C
20	7	53	10d	Alvear, Av. esq. Montevideo	1595/99 1805/11/19	C

REFERENCIAS

* Sector A obrante en Ficha de Catalogación N° 3–16A–4c.

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH31
ENTORNO PLAZA LAVALLE

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
14	5	39	1	Lavalle esq. Talcahuano	1302/08/10/12/14/18 494	E
14	5	41	1	Talcahuano esq. Viamonte	670/76/78/80/94 1314	C
14	5	41	15a	Tucumán Uruguay Talcahuano	1353/57/61 637/41/43 612/18/24	E
14	5	41	24a	Talcahuano	640/50	E
14	5	57	5a	Libertad esq. Av. Córdoba	791 1176/78/84/90/1200	E
20	3	1	14a	Av. Córdoba esq. Libertad	1155/67/81/87/93/99 807/41	I
20	7	38	29	Av. Córdoba esq. Talcahuano	1309/15 812/14/26	E
20	7	44	19a	Av. Córdoba	1237/39	C
20	7	44	20a	Av. Córdoba	1201/15/25	E

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
14	5	40		Uruguay Tucumán Talcahuano Lavalle	539/81 1310/80 540/60 1309/85	I
14	5	55	5	Libertad esq. Tucumán	581	E
14	5	55	8	Libertad	545/43/41	C
14	5	56a	A	Libertad A. Toscanini Cerrito Tucumán	605/49 1104/92 604/50 1103/93	I (Sector a) *
14	5	57	7b	Libertad	779/85	I

* Sector A obrante en ficha de Catalogación 5-56a-a

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH32
MERCADO DE ABASTO

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protecc.
9	13	60	0	Av. Corrientes Dr. Tomás Manuel de Anchorena Lavalle Agüero	3201/17/23/31/47/51/77/87/93/95/99 508/18/24/28/38/44/48/54/56/70/80/90/92/96 3110/20/34/50/58/60/70/76/80/88/90/3200 511/21/31/41/51/61/71/81/91/603/11/21/31/41/51/71	E

Nota:
– Se protegen los elementos componentes de la estructura y fachadas originales del "Mercado Nuevo" y las fachadas del "Mercado Viejo", así como la estructura metálica subsistente, según se define en la ficha de catalogación del inmueble.
– No se admiten ampliaciones de superficie ni de volumen en el sector no protegido, graficado en la ficha de catalogación del inmueble.

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH42
CALLE MELIAN ENTRE OLAZÁBAL Y LA PAMPA

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protec.
16	39	22	1g	Melián, Av.	1877	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protec.
16	39	22	1h	Melián, Av.	1867	C
16	39	22	1k	Melián, Av.	1859	C
16	39	22	2a	Melián, Av.	1831	C
16	39	22	2b	Melián, Av.	1825	C
16	39	22	3e	Melián, Av.	1813/19	C
16	39	22	4a	Melián, Av. esq. La Pampa	1809 3473/91	C
16	39	16	18	Melián, Av.	1916/20	C
16	39	16	19	Melián, Av.	1940	C
16	39	16	11f	Melián, Av.	1946/48	C
16	39	16	11i	Melián, Av.	1956/58/66	C
16	39	16	1a	Melián, Av.	1970	C
16	39	17	15	Melián, Av.	2010	C
16	39	17	16	Melián, Av.	2020	C
16	39	17	17	Melián, Av.	2030	C
16	39	17	18	Melián, Av.	2040	C
16	39	17	19	Melián, Av.	2050	C

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH45 PARQUE AVELLANEDA Y ENTORNO

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Dirección	Nº	Nivel de Protec.
1	54	68	1a	Directorio, Av.	4254	C
1	54	68	1b	Lacarra, Av.	865	C
1	54	68	1c	Lacarra, Av.	900	C
1	54	68	1d	Lacarra, Av.	1135	E
1	54	68	1e	Lacarra, Av.	1135	E
1	54	68	1f	Lacarra, Av.	1100	E
1	54	68	1g	Lacarra, Av.	1100	E
1	54	68	1h	Lacarra, Av.	1100	C
1	54	68	1i	Lacarra, Av.	1100	E

1	54	68	1j	Lacarra, Av.	1100	E
1	54	68	1k	Lacarra, Av.	1150	C

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH48
ESTACIÓN COGHLAN Y ENTORNO

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protec.
16	53	136C	–	Puente peatonal	S/Nº	I
16	53	136C	–	Estación Coghlan (ex FFCCGBM)	S/Nº	E
16	53	136C	–	Viviendas ferroviarias	S/Nº	C
16	53	135B	1a	Estomba "Ex Subusina"	2535	E
16	53	135C	9	Estomba	2553	C
16	53	135C	8	Estomba	2561	C
16	53	135C	7	Estomba	2573	C
16	53	135C	6	Estomba	2577	C
16	53	135C	5	Estomba	2599	C
16	53	136B	5	Estomba	2605	C
16	53	136B	3	Estomba	2629	C
16	53	119B	10	Estomba	2550	C
16	53	119B	11	Estomba	2560	C
16	53	119B	12	Estomba	2570	C
16	53	119B	14	Estomba	2586	C
16	53	119B	1	Estomba Roosevelt	2600 3924	C
16	53	119B	2	Roosevelt	3936	C
16	53	119B	3	Roosevelt	3938	C
16	53	119B	4b	Roosevelt	3958	C
16	53	119B	5	Roosevelt	3974	C
16	53	119B	6	Roosevelt	3982	C
16	53	119B	7	Roosevelt	3986	C
16	53	119B	8a	Roosevelt	3996	C
16	53	120	13	Roosevelt	3935	C

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protec.
16	53	120	16	Roosevelt	3965	C
16	53	120	17	Roosevelt	3993	C
16	53	120	19	Estomba	2636	C
16	53	120	11c	Tronador	2601	C
16	41	13	8	Washington	2645	C
16	41	5	29	Washington "Chimenea"	2944/48	I
16	41	23		Monroe, Melián, Rivera, Roque Pérez, "Hospital Pirovano"	3555	C

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH50 AVENIDA CALLAO

Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protec.
5	1	10	Callao, Av.	21	C
9	74	1	Callao, Av.	76	C
5	1	6a	Callao, Av.	77	E
5	2	11a	Callao, Av.	101/19	E
5	2	6	Callao, Av.	169/81	C
9	75	1	Callao, Av.	188	C
5	3	17	Callao, Av.	215	E
9	76	27	Callao, Av.	232	C
5	4	20	Callao, Av.	313/21	C
5	6	17	Callao, Av.	535	C
5	6	13	Callao, Av.	569	C
9	77	29	Callao, Av.	362	C
9	77	1a	Callao, Av.	374	C
9	78	3	Callao, Av.	448	E
9	79	1a	Callao, Av.	500	E
5	5	14	Callao, Av.	481	C
5	5	13	Callao, Av.	489	C

Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protec.
9	80	0	Callao, Av.	540	E
9	81	33	Callao, Av.	626	E
9	81	34	Callao, Av.	628	C
9	81	7b	Callao, Av.	676	C
5	8	15	Callao, Av.	755	C
9	81	37	Callao, Av.	684	C
11	74	26a	Callao, Av.	820	E
11	74	30a	Callao, Av.	868	C
11	75	22a	Callao, Av.	922	E
11	75	25a	Callao, Av.	938	C
11	75	25b	Callao, Av.	942	C
11	75	25c	Callao, Av.	956	E
11	75	1a	Alvear, Marcelo T. de	1840/60	C
11	76	29	Callao, Av.	1070	C
11	76	30	Callao, Av.	1076	C
11	83	17b	Callao, Av.	1764	C
7	4	11a	Callao, Av.	1103	C
11	77	1	Callao, Av.	1188	E
7	5	9b	Callao, Av.	1211	E
7	5	4	Callao, Av.	1295	E
7	6	26a	Callao, Av.	1301	C
7	6	13	Callao, Av.	1405	C
11	80	27b	Callao, Av.	1412	C
11	80	28	Callao, Av.	1416	C
7	6	10a	Callao, Av.	1433	C
11	80	33a	Callao, Av.	1460	C
11	80	1a	Callao, Av.	1500	C
7	7	9a	Callao, Av.	1519	E
7	8	14	Callao, Av.	1615	E

Secc.	Manz.	Parc.	Calle	Nº	Nivel de Protec.
7	8	7c	Callao, Av.	1685	C
7	9	15b	Callao, Av.	1707	C
5	5	20a	Corrientes, Av.	1783	C
11	77	21	Santa Fe, Av.	1801	E
5	3	8	Sarmiento	1758	C
9	76	1	Sarmiento	1802	C
7	3	28	Alvear, Marcelo T. de	1705	E
9	76	26b	Perón, Juan Domingo, Tte. Gral.	1809	C
7	1	1c	Callao, Av.	843	C
7	1	1b	Callao, Av.	875	C
7	1	2	Córdoba, Av.	1793	C
11	86	1a	Callao, Av.	2090/94	E
7	3	25b	Alvear, Marcelo T. de	1721	C
7	4	10	Callao, Av.	1137	C
7	16	9a	Paraguay	1661	E
11	82	16	Callao, Av.	1604	E
9	75	39	Callao, Av.	132	C
7	6	16	Callao, Av.	1375	C
11	83	1a	Callao, Av.	1798	E
11	81	21c	Callao, Av.	1540	E
11	81	25	Callao, Av.	1542	E
7	4	5c	Callao, Av.	1161	C

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH51 CATEDRAL AL NORTE

Secc.	Manz.	Parc.	Calle	N°	Nivel de Protec.
1	17A	1	Florida	50/52	E
1	17 A	19	Florida	32	E

Secc.	Manz.	Parc.	Calle	N°	Nivel de Protec.
1	17 A	20	Florida	40	C
1	18B	1	Tte. Gral. Juan Domingo Perón	644	C
1	18B	12a	Florida	102	E
1	19	1	Sarmiento	602	C
1	19	10c	Florida	250	C
1	19	20a	Florida	232/34	C
1	19	24	Florida	238/40	E
1	20	21a	Florida	302	E
1	20	24	Florida	336	C
1	21	33	Florida	436	C
1	21	34	Florida	460	C
1	21	35	Florida	466	C
1	23	1	Viamonte	608	C
1	23	29	Florida	602	C
1	23	30b	Florida	620	C
1	23	34a	Florida	650	C
1	24	32	Av. Córdoba	602	C
1	25a	1	Av. Pte. Roque Sáenz Peña	550/60/70/80/90/600	E
1	25B	2a	San Martín	50	C
1	25B	3a	San Martín	66	C
1	25B	4b	Bartolomé Mitre	502/30/44	E
1	25B	8a	Florida	99	E
1	25B	12	Av. Pte. Roque Sáenz Peña	555	C
1	25B	13a	Av. Pte. Roque Sáenz Peña	541	C
1	26	6	Florida	159	E
1	26	7h	Bartolomé Mitre	567/75/79	E

Secc.	Manz.	Parc.	Calle	N°	Nivel de Protec.
1	26	11b	Bartolomé Mitre	523	E
1	26	15	San Martín	150	E
1	27	1b	San Martín	296	C
1	27	5a	Florida	291	C
1	27	6	Florida	259	E
1	27	9a	Florida	201/05/09/13/19/ 25/29	C
1	27	12a	Tte. Gral. Juan Domingo Perón	525/37	C
1	27	12b	Tte. Gral. Juan Domingo Perón	549	C
1	27	15	San Martín	216	E
1	27	16	San Martín	240	C
1	28	6a	Av. Corrientes	546	C
1	28	23	San Martín	336	E
1	28	27	San Martín	382	C
1	29	1a	San Martín	492	C
1	29	5	Lavalle	544	C
1	29	22	Av. Corrientes	561	C
1	29	28	San Martín	424	C
1	30	1	Tucumán	512	C
1	30	14	Florida	501	C
1	30	22	Lavalle	501	C
1	30	23	San Martín	518	C
1	31	2b	Viamonte	502	C
1	31	6a	Viamonte	550	C
1	31	7	Florida	681	C
1	31	12	Florida	633	C
1	31	14c	Florida	621	C

Secc.	Manz.	Parc.	Calle	N°	Nivel de Protec.
1	31	19b	Tucumán	531	E
1	31	23	San Martín	604	C
1	32	1	Av. Córdoba	502	C
1	33	1d	Bartolomé Mitre	402/30	E
1	34	3	Tte. Gral. Juan Domingo Perón	456	C
1	34	5	San Martín	165/95	C
1	34	6b	Bartolomé Mitre	451/57/65/67/69	E
1	34	14	Bartolomé Mitre	439/41/43	C
1	34	15a	Bartolomé Mitre	401/03/17/27	C
1	35	1b	Sarmiento	412	C
1	35	6	Sarmiento	454	C
1	35	7	Sarmiento	470	C
1	35	11a	San Martín	275	E
1	35	12	San Martín	235/41/53	C
1	35	14	Tte. Gral. Juan Domingo Perón	479/85/89/93/99	E
1	36	2a	Av. Corrientes	446/50/56/60/64	E
1	36	4	Reconquista	336/44/48/52/56	C
1	36	4a	Av. Corrientes	500	C
1	36	6	San Martín	363	C
1	36	11	Sarmiento	401/41/43/47	C
1	36	12a	Reconquista	320/336	C
1	37	1a	Lavalle	402	C
1	37	2b	Lavalle	416	C
1	37	2c	Lavalle	422/28	C
1	37	2d	Lavalle	442	C
1	37	5	Lavalle	452/62	C

Secc.	Manz.	Parc.	Calle	N°	Nivel de Protec.
1	37	6	Lavalle	464/72	C
1	37	11a	San Martín	459	C
1	38	1	Tucumán	402	C
1	38	2	Tucumán	422	C
1	38	3	Tucumán	430	C
1	38	6b	Tucumán	466	C
1	38	7	Tucumán	480	E
1	38	8c	San Martín	579	E
1	38	9a	San Martín	575	C
1	38	10	San Martín	551	C
1	38	11	San Martín	545	C
1	38	12a	Lavalle	449	C
1	38	15	Lavalle	463/71	C
1	38	16	Lavalle	451	C
1	38	22	Lavalle	407	C
1	38	28	Reconquista	554	C
1	39	1	Reconquista	694	C
1	39	2	Viamonte	412	C
1	39	3	Viamonte	430	E
1	39	5a	Viamonte	452	C
1	39	25	Tucumán	425	C
1	40	6b	San Martín	761	I
1	42	1a	Tte. Gral. Juan Domingo Perón	302/16/18/20/24	C
1	42	1b	25 de Mayo	144	C
1	42	3	Tte. Gral. Juan Domingo Perón	328	C
1	42	5	Tte. Gral. Juan Domingo	350	C

Secc.	Manz.	Parc.	Calle	N°	Nivel de Protec.
			Perón		
1	42	6	Tte. Gral. Juan Domingo Perón	362	C
1	42	7b	Reconquista	165/75	E
1	42	7e	Reconquista	101	E
1	42	13	Bartolomé Mitre	335	C
1	42	14	Bartolomé Mitre	321	C
1	42	17	25 de Mayo	152	C
1	43	6	Sarmiento	342	C
1	43	7	Sarmiento	354	C
1	43	8	Sarmiento	364	E
1	43	9	Sarmiento	378	C
1	43	11	Reconquista	207/69	E
1	43	14	25 de Mayo	252	E
1	43	17	25 de Mayo	276	I
1	44	1d	Av. Corrientes	302	C
1	44	5	Av. Corrientes	368	C
1	44	11	Reconquista	331/35/39	C
1	44	13	Reconquista	313	C
1	44	17a	Sarmiento	319/29	C
1	44	21	25 de Mayo	318	C
1	45	1	Lavalle	310	C
1	45	4	Lavalle	332	C
1	45	5	Lavalle	344/48	C
1	45	7a	Lavalle	376/84	E
1	45	14	Reconquista	461	E
1	45	17b	Av. Corrientes	375	C
1	46	18	Lavalle	391	C

Secc.	Manz.	Parc.	Calle	N°	Nivel de Protec.
1	46	21	Lavalle	349/65	E
1	46	31	25 de Mayo	562	C
1	47	1	25 de Mayo	696	C
1	47	7	Viamonte	368	C
1	47	18	Reconquista	631	C
1	48	11a	Reconquista	761	C
1	48	14a	Reconquista	741	C
1	48	20	Viamonte	369	C
1	48	22	Viamonte	353	C
1	48	23	Viamonte	349	C
1	49	5	Bartolomé Mitre	202	C
1	49	6a	Bartolomé Mitre	234	C
1	49	8a	25 de Mayo	63	C
1	50	2	25 de Mayo	179	C
1	50	3	25 de Mayo	165	C
1	50	4a	Av. Leandro N. Alem	150	E
1	50	6	Bartolomé Mitre	299	C
1	51	5	25 de Mayo	267	C
1	51	6a	25 de Mayo	215/63	E
1	52	1	Av. Corrientes	212/22/24	E
1	52	2a	Av. Corrientes	240	C
1	52	2b	25 de Mayo	371	C
1	52	5	25 de Mayo	305/11/47	E
1	53	1	Av. Leandro N. Alem	484	E
1	53	4	25 de Mayo	457	C
1	53	5b	Av. Leandro N. Alem	432	C
1	53	6d	Av. Leandro N. Alem	418	C

Secc.	Manz.	Parc.	Calle	N°	Nivel de Protec.
1	53	7	Av. Corrientes	299	E
1	54	13a	25 de Mayo	501	E
1	55	9	25 de Mayo	607	E
1	56	4	25 de Mayo	751	C
3	48	2a	Florida	877	C
3	48	8b	Florida	833	C
3	48	9a	Florida	801	E
3	52	4	San Martín	825	C
3	52	5	San Martín	819	C
3	52	6	Av. Córdoba	477	C
3	52	7	Av. Córdoba	469	C
3	52	10	Av. Córdoba	443	C
3	52	1e	Av. Córdoba	433	C
3	52	1f	Tres Sargentos	422	C
3	52	1g	Av. Córdoba	415	C
3	52	1h	Av. Córdoba	423	C
3	52	1i	Reconquista *	850	C
3	52	1k	Tres Sargentos	436	C
3	52	8a	Av. Córdoba	451	C
3	53	1	Reconquista	880	C
3	53	3	Paraguay	426	C
3	53	9	San Martín	891	C
3	53	10	San Martín	885	C
3	53	23	Reconquista	874	C
3	54	1a	Reconquista	996	C
3	54	15	San Martín	941	C
3	54	16	San Martín	933	C

Secc.	Manz.	Parc.	Calle	N°	Nivel de Protec.
3	54	1b	Marcelo T. de Alvear	414	C
3	55	18	Reconquista	1040	C
3	56	7	Ricardo Rojas	471	C
3	58	1	Av. Leandro N. Alem	852	C
3	58	2	Tres Sargentos	352	E

* El inmueble sito en la calle Reconquista 850, fue catalogado por Art. 6º de la Ley Nº 3.943.
El Art. 7º de dicha ley, dispone la incorporación de la nómina de inmuebles enunciados en el Art. 6º al Listado de Inmuebles Catalogados APH51, omitiendo en su transcripción este inmueble.

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH53
FLORESTA

Secc.	Manz.	Parc.	Calle	N°	Nivel de Protec.
77	116	15	Bacacay	3693	C
77	108	29	Bacacay	3745	C
77	108	27	Bacacay	3769	C
77	99	4	Bacacay	3830	C
77	108	10a	Bogotá	3770	C
77	108	7	Bogotá	3750	C
77	100	10	Bogotá	3880	C
77	109	17	Bogotá	3763	E
77	092	1a	Bogotá	3910	C
77	109	10	Bahía Blanca Iglesia Nuestra Señora de la Candelaria	363	C
77	91	30	Chivilcoy	180	C
77	115	23	San Nicolás	152	C
77	91	22	Flores, Venancio	3929	C
77	91	23	Flores, Venancio	3925	C
77	91	24a	Flores, Venancio	3915	C
77	99	13	Flores, Venancio	3869	C
77	99	15a	Flores, Venancio	3649	C
			González, Joaquín V. Escuela	180	C

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES CON DECLARATORIAS LEY N° 12.665

Monumentos	Dirección	Circ.	Secc.c.	Manz.	Parc.	Nivel de Protec.
Iglesia de San Juan. D 120.412/1942	Alsina esq. Piedras	13	2	6	1b	I
Casa que habitó Domingo F. Sarmiento. D 13.725/1948	Sarmiento 1251	14	5	46	17	E
Casa que habitó Ricardo Rojas. L 14.437/1958	Charcas 2837	19	15	117	26	E
Casa del Cmte. Tomás Espora. D 1.690/1961	Caseros 2522/26	2	24	63	3	E
Quinta de Valentín Alsina. D 3.698/1977	11 de Septiembre 1966/90	16	25	38	1k	E
Iglesia Parroquia de Monserrat. D 2.494/1978	Belgrano, Av. 1151	13	12	54	23	I
Ex Hotel de Inmigrantes. D 2.902/1990	Antártida Argentina, Av. 1385	21	97	17	Fracc. E y F	E
Museo de la Historia del Traje. D 2.140/1990	Chile 832	13	2	1	3	E

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS SINGULARES DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Acosta, Mariano 45 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3560.*		54	136	160	C
Acosta Mariano 309/13 *Ver Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184.*	1	54	148	43	C
Achaval 221		42	51	1b	C
Agüero 1369 *Ver Ley N° 3.508, B.O. N° 3.499.*		15	103	12	E
Agüero 1381 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		15	103	11	C
Agüero 2020 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		15	90	1h	C
Alberdi, Juan Bautista, Av. 3965. Castillito.		54	134	26	E
Alberdi, Juan Bautista, Av. 5751/53/55 *Ver Ley N° 2.665, B.O. N° 2.923.*	1	60	1	33	E

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Alcorta, Amancio, Av. 2502 *Ver Ley N° 2.770, B.O. N° 2.987.*	2	26	27	Fracc. B	E
Alem, Leandro N. Av. 673		1	63	1a	C
Alsina 1102		12	55	1a	C
Alsina, Adolfo 1169/73	13	12	56	28	C
Alsina, Adolfo 1182	13	12	55	11a	C
Alsina, Adolfo 1694		12	14	9a	C
Alsina, Adolfo 1801		20	73	25	C
Alsina, Adolfo 3263	9	28	32	16a	C
Alsina, Adolfo 934/40	13	12	75	4b	C
Alsina, Adolfo 1424/30 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		12	28	13	C
Alsina, Adolfo 1762/66 Asociación Argentina de Actores *Ver Ley Nº 3.420, B.O. Nº 3.431.*		12	6	9	E
Alvarado 1963 – Partido Socialista	3	18	123	43	E
Alvarado 2760, Perdriel 1250 y California 2757/87 Barrio Monseñor Espinosa	3	18	42	6g/h/ i/j	C
Álvarez Julián 1714/18 Subestación 100 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		19	76	24a/b	C
Alvear, Marcelo T. de 665		3	44	0	C
Alvear, Marcelo T. de 1560/64. *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	28	9	
Alvear, Marcelo T. de 1639 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		7	17	46	C
Alvear, Marcelo T. de 2445 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3560.*		11	4	25d	E
Amancio Alcorta Av. 1952	3	18	16	4d	C
Ameghino Florentino 1421, Bilbao Francisco 4310, Moreto S/N°, de Laferrere Gregorio S/N°. *Ver Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184.*	1	54	54		E
Andonaegui 1528/32, Hamburgo 3015, Sofía1547/55, Pasaje y Constantinopla 3018. *Ver Ley Nº 4.068, B.O. Nº 3.853*	15	61	111	0	E
Aranguren 2701 Hospital Álvarez	5	65	46	0000	C
Arenales 884		3	30	8	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.					
Arenales 1239 *Ver Ley N° 2.667, B.O. N° 2.925.*	20	7	78	37c	E
Arenales 1468 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		7	35	6	C
Arenales 1678 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	18	17	C
Arenales 1724/26 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	4	3b	C
Arenales 1738 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	4	5a	C
Arenales 1925 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	73	31	C
Arenales 2091 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	56	20d	C
Arévalo 2024/26/28/52 esq. Nicaragua 6065 Ex Hogar de niñas huérfanas de la fundación de damas Israelitas *Ver Ley N° 2.567, B.O. N° 2.829.*	17	35	77	26	C
Arribeños 894	17	23	15B	11	C
Arribeños 1272 *Ver Ley N° 3.576, B.O. N° 3.535.*		23	31	26a	C
Arribeños 2346/52 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		25	52b	17	E
Arroyo 841		3	33	22b	C
Arroyo 880/890 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		3	32	12	C
Asamblea, Av. 1468 Subestación 116 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		44	109	11a	C
Asunción 4000 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		83	82	5	C
Australia 2725/77 esq. Perdriel 1046/50 *Ver Ley N° 693, B.O. N° 1.356.*	3	18	11A	Fracc. B	E
Avellaneda 1240 Platea y Gimnasio Ricardo Etcheverry, Club Ferrocarril Oeste *Ver Ley Nº 4.228, B.O. Nº 3.979*		57	39B	Fracc. D	E
Avellaneda, Av. 2485 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		65	75	17	C
Avellaneda, Av. 3885 Biblioteca Pública de Floresta.					C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Ayacucho 10/12 Cúpula.	11	9	58	27	E
Ayacucho 260 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		9	60	37b	C
Ayacucho 740	11	9	65	40	C
Ayacucho 890		11	52	1	C
Ayacucho 1072		11	54	1i	C
Ayacucho 1245 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	73	18	C
Ayacucho 1261/63 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	73	16	C
Ayacucho 1314 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	57	37	C
Ayacucho 1486 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	58	44	C
Ayacucho 1537/41 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	80	16	C
Ayacucho 1561/67/71 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	80	13	C
Ayacucho 1578 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	59	35	C
Ayacucho 1683 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	81	9	C
Azara 883 Alpargatas	4	10	34	19b	C
Azcuénaga 125/37 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		9	35	19	C
Azcuénaga 406		9	29	24a	C
Azcuénaga 1083/85 *Ver Ley N° 3.075, B.O. N° 3.277.*		11	32	11	E
Azcuénaga 1129/35/45 *Ver Ley N° 3.075, B.O. N° 3.277.*		11	33	15	E
Azopardo 1181	12	4	49	1	C
Azopardo 802 Sede de la CGT	12	4	58	6	E
Azopardo 728/50	13	2	72	1d	C
Azopardo 650	13	2	73	00	C
Azopardo 579/65	13	2	69	24a	C
Azopardo 561/53	13	2	69	26	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Azopardo 549	13	2	69	4a	C
Azopardo 1422/48 y Garay, Juan de, Av. S/N° Iglesia Sueca	4	6	82	15c	I
Bacacay 2289/97/99 *Ver Ley N° 3.508, B.O. N° 3.499.*		65	101	9d	C
Bacacay 2570	5	65	62B	9	C
Bahía Blanca 4025 *Ver Ley N° 860, B.O. N° 1.531.*	15	83	102	14	C
Balbín, Ricardo, Dr., Av. 4131 *Ver Ley Nº 4.146, B.O. Nº 3.922.*		55	182	000	E
Basavilbaso 1378 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		3	40	13	C
Belgrano, Av. 778/90 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		2	13	10a	C
Belgrano, Av. 873		2	5	16a	C
Belgrano, Av. 903		12	74	23	C
Belgrano, Av. 1144 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		12	53	15	C
Belgrano, Av. 1705		12	5	30	C
Belgrano, Av. 1715/23	13	12	5	29	C
Belgrano, Av. 1728/32	13	12	4	4a	C
Belgrano, Av. 2133/89 Centro Gallego	10	20	47	3b	C
Belgrano, Av. 2208		20	38	1	C
Belgrano y D. Funes Hospital Español	9	28	55	0000	E
Berro Adolfo, Av. S/Nº *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		21	128		E
Beruti 2326/32/38 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	17	3a	C
Beruti 2480 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	6	9b	C
Biedma, José Juan 773 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		57	71	13	C
Bilbao, Francisco, Av. 2384 esq. Robertson. *Ver Ley N° 1.283, B.O. N° 1.929.*	5	48	114E	1	E
Bilbao, Francisco, Av. 2390 esq. Rivera Indarte 506/10 *Ver Ley N° 1.486, B.O. N° 2.068.*	20	48	114E	2	E

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Bilbao, Francisco, 3.474 *Ver Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184.*	1	54	198	5	I
Bogotá 2444 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		65	73	1e	C
Bolívar 1329	12	4	19	41	C
Bolívar 1574/92	3	8	55	14	C
Bonpland 1660 Ex Centro de Abastecimiento Mnicipal "Torcuato de Alvear". *Ver Ley Nº 2.292, B.O. Nº 2.664*	17	35	18	37	E
Brasil 539 Subestación 48 *Ver Ley N° 3.640, B.O. N° 3.591.*		8	45	21a	C
Brasil, Av. 1110/28/34/36/42, Lima 1748/90, Gral. Hornos, Av. 7/11/19/25/41/45/49/51/67 Edificio Estación Terminal Constitución Ex FFCC Gral. Roca *Ver Ley Nº 3.346, B.O. Nº 3.352.*	3	16	68	–	E
Bullrich, Intendente, Av. 475/517, Santa Fe, Av. 4815/57 y Campos, Luis María, Av. 115/17 Gran Pabellón Central de la Exposición Ferroviaria y de Transportes Terrestres *Ver Ley Nº 4.165, B.O. Nº 3.935*	17	23	68	Frac. D	I
Cabello 3791 La Colorada	18	21	64	17	C
Cabildo 1152 *Ver Ley N° 3.508, B.O. N° 3.499.*		37	152	6	E
Cabral, Sargento 841/847 *Ver Ley N° 3.103, B.O. N° 3.233.*		3	30	17a	E
Cabrera, José A. 5653	17	35	3	24a	C
Cafayate 4345/47 *Ver Ley N° 2.466, B.O. N° 2.818.*	1	80	83	26	E
California 1936/70, 2020/86, Iriarte 1931/65 y Vieytes 1360/74	3	18	109	4d y 4c	C
Calvo, Carlos 1440 *Ver Ley N° 486, B.O. N° 1030.*	12	14	32	6	E
Calvo, Carlos 2721 *Ver Ley Nº 4.145, B.O. Nº 3.920.*		30	96	36	C
Calvo, Carlos 3975 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		36	71	7e	C
Callao, Av. 34		9	74	24	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Callao, Av. 110 Cúpula	11	9	75	34a	E
Callao, Av. 312 Cúpula	11	9	77	24a	E
Callao, Av. 382/92 Cúpula	11	9	77	1a	C
Callao, Av. 729		5	8	17	C
Callao, Av. 843		7	1	1c	C
Camacuá 282 esq. J. Bonifacio	5	48	143	24a	C
Campana 3220 *Ver N° Ley 1.684, B.O. N° 2.234.*	15	81	155	17e	E
Campos, Luis María, 195 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		23	69a	Fracc. B	E
Campos, Luis María, Av. 1151	17	23	97	21d	C
Cantilo, José Luis 4500 esq. Marcos Paz *Ver Ley N° 2.858, B.O. N° 3.127.*		89	96	11f	E
Carril, Salvador María del, Av. 3650 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		83	146	3	C
Casares, Av. "La Boyera" *Ver Ley Nº 2.748, B.O. Nº 2.975.*	18	21	143		E
Caseros, Av. 677/91	3	8	38	15	C
Caseros, Av. 820/36	3	8	31	3	C
Caseros, Av. 954/72	3	8	7	2	C
Caseros, Av. 469/71	3	8	55	17	C
Caseros, Av. 417/19	3	8	55	23	C
Caseros, Av. 3.183 Casa Colectiva Valentín Alsina *Ver Ley N° 2.857, B.O. N° 3.110.*		32	84	3c	E
Castañares 1079 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		38	23	28b	C
Castillo, Ramón S. Pte., Av. 1720. *Ver Ley N° 651, B.O. N° 1.309.*	19	15	176	1	E
Catamarca, Rondeau, Luca, Esteban de, C. Castillo. *Ver Ley N° 694, B.O. N° 1.358.*	2	24	41 y 42		E
Catamarca 178 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		28	68	6	C
Catamarca 373 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		28	59	2b	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Cevallos Virrey 550/96 Cúpula	13	12	18	14	C
Cevallos Virrey 628/30/36 *Ver Ley N° 1.505, B.O. N° 2.078.*					
Chacabuco 413		2	13	1a	C
Chacabuco 637/49 y México 744/56	13	2	11	4	C
Chacabuco 823	12	4	12	37	C
Chacabuco 855/75 Teatro Margarita Xirgu.	12	4	12	31a	E
Chacabuco 874/84	12	4	18	19a	C
Chacabuco 922 Colegio Nacional N° 7.	12	4	17	12	C
Charcas 2649 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		15	128	33c	C
Charcas 2653 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		15	128	33b	C
Charcas 2659 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		15	128	33a	C
Chascomus 4765 *Ver Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184.*	1	62	151B	14b	C
Chenaut 1983/87 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		23	74	24d	C
Chile 1370/76	13	12	32	10a	C
Chile 1972	10	20	59	9b	C
Chile 651/57	13	2	20	28	C
Chile 673	13	2	20	25	C
Chile 910/30	13	12	70	1a	C
Cipolletti, Pasaje 520 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		48	114A	7	C
Ciudad de la Paz 560 *Ver Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701*		35	82	22	C
Ciudad de la Paz 569 *Ver Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701.*		35	96	10	E
Collivadino Pío S/N° *Ver Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184.*	1	54	211	Fracc. D	E
Córdoba, Av. 791		3	34	20b	C
Córdoba, Av. 1148 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		5	57	1k	C
Córdoba, Av. 1309		7	38	29	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Córdoba, Av. 1551/53/55 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	27	27	C
Córdoba, Av. 1576/80 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		5	26	10a	C
Córdoba, Av. 1739 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	1	6	C
Córdoba, Av. 2501		11	1	30a	C
Córdoba, Av. 3120/44, Agüero 940, San Luis 3237 Centro de Salud Mental N° 3 "Dr. Arturo Ameghino". *Ver Ley N° 3.444, B.O. N° 3.443.*	9	13	56	1a	C
Corregidores 1550 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		37	79a	1	C
Corregidores 1556 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		37	79a	2a	C
Corregidores 1576 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		37	79a	6	C
Corrientes, Av. 718 Primera Iglesia Metodista *Ver Ley N° 654, B.O. N° 1.304.*	14	1	12	3a	I
Corrientes, Av. 860, Cine Teatro Ópera *Ver Ley Nº 4.144, B.O. Nº 3.920.*		1	4	12d	E
Corrientes, Av. 980		5	70b	8	C
Corrientes, Av. 1212		5	46	1	C
Corrientes, Av. 1258		5	46	5	C
Corrientes Av. 1667/69 *Ver Ley 2798 B.O. Nº 3.020.*	14	5	13	27	E
Corrientes 2548/50/54/58/60 Parroquia Esperanza *Ver Ley N° 522, B.O. N° 1.104.*	11	9	19	5	E
Corrientes, Av. 3296/3300, Agüero 477/85	9	13	59	9	C
Corrientes, Av. 3989		17	93	22	C
Cullen 5350 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		63	89	4a	C
Dealessi Pierina S/Nº, Dellepiane Elvira Rawson de, Av. S/Nº *Ver Ley N° 3.640, B.O. N° 3.591.*		98	1V	11	E
Deán Funes 573/93	9	28	52	44	C
Defensa 1341/49	12	4	25	27	C
De los Italianos Av. 385 Subestaciones 89 y 299		98	5k	2	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Ver Ley N° 3.640, B.O. N° 3.591.					
De los Italianos, Av. esq. Azucena Villaflor Ex Chalet de la Cruz Roja *Ver Ley Nº 3.126, B.O. Nº 3.259.*	21	98	61	1	E
Del Barco Centenera 101, Rivadavia 5430 *Ver Ley Nº 3.536, B.O. Nº 3.520.*		40	23B	1b	E
Del Libertador, Av. 1473, Pueyrredón, Av. 2650, Figueroa Alcorta, Av. 2280, Austria 2710 *Ver Ley N° 3.533, B.O. N° 3.521.*		15	156A	0000	C
Del Libertador, Av. 1602 esq. Austria 2663 esq. Agüero 2470/80 Biblioteca Nacional *Ver Ley N° 517, B.O. N° 1.104.*	19	15	96	1	E
Del Libertador, Av. 1728 *Ver Ley N° 3.533, B.O. N° 3.521.*		15	97	11b	E
Del Libertador, Av. 1850 A.C.A.	19	15	76	00	E
Del Libertador, Av. 1902 y Pereyra Lucena 2674 Museo Nacional de Arte Decorativo y Arte Oriental.	19	15	74	1	E
Del Libertador, Av. 2100 esquina Billinghurst. Embajada de Italia *Ver Ley N° 2.892, B.O. N° 3.069.*		15	55	3a	E
Del Libertador, Av. 2402		21	69	19	C
Del Libertador, Av., 2984	18	21	78	1b	C
Del Libertador, Av., 3080	18	21	79	1a	C
Del Libertador, Av., 3502 esq. Kennedy Embajada de los Estados Unidos de América *Ver Ley N° 2.892, B.O. N° 3.069.*		21	93	4d	E
Del Libertador, Av., 8250, 11 de Septiembre de 1888, 4323/39, Correa 1603/15, Ramallo 1620/84 *Ver Ley Nº 3.422, B.O. Nº 3.430.*	16	29	101	0	C
Dellepiane Elvira Rawson de, Av. 650 *Ver Ley N° 3.640, B.O. N° 3.591.*		98	1W	00	E
Díaz Coronel, Av., 2730	18	21	68	16b	C
Directorio Av., Emilio Mitre 510 y José Bonifacio 940. *Ver Ley N° 2.796, B.O. N° 2.996.*		40	13	1d	E
Dolores 438		54	178	12	E

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Dorrego y Del Libertador, Av. Estación 3 de Febrero	17	23	103C	FMS1	C
Echeverría 877 Servicio Nacional de Rehabilitación y Promoción de la Persona con Discapacidad *Ver Ley N° 2.606, B.O. N° 2.877.*	16	25	111		E
Echeverría 955 Instituto de Rehabilitación Psicofísica *Ver Ley N° 2.606, B.O. N° 2.877.*	16	25	104		E
Ecuador 979 *Ver Ley Nº 3.421, B.O. Nº 3.430.*		13	95	9	C
Edificio Estación Terminal Retiro Ex FFCC Gral. Belgrano *Ver Ley Nº 3.346, B.O. Nº 3.352.*	20	3	66B	1e	E
Edificio Estación Terminal Retiro Ex FFCC Gral. San Martín *Ver Ley Nº 3.346, B.O. Nº 3.352.*	20	3	66C	1e	E
Edificio Estación Terminal Federico Lacroze Ex FFCC Gral. Urquiza *Ver Ley Nº 3.346, B.O. Nº 3.352.*		49	177A	F001	C
Edison Tomás A., Av. 2001/51 Usina Puerto Nuevo *Ver Ley N° 3.640, B.O. N° 3.591.*		99	2	0	C
Edison Tomás A., Av. 2701 Usina Nuevo Puerto, Dr. Carlos A. Givogri *Ver Ley N° 3.640, B.O. N° 3.591.*		99	1		C
Entre Rios, Av., 958/62/66/70/74 *Ver Ley N° 851, B.O. N° 1.529.*	12	14	9	19	E
Entre Rios, Av., 1081/83 *Ver Ley N° 3.508, B.O. N° 3.499.*		22	67	39	C
Entre Rios, Av., 1948 *Ver Ley N° 2.794, B.O. N° 2.997.*	3	16	17	14c	E
Escalada 1102/10 *Ver Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184.*	1	62	151B	14c	C
Escalada 1118/26 *Ver Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184.*	1	62	151B	14e	C
Escalada 1150. *Ver Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184.*	1	62	151B	14d	E
Escalada 1176/84 *Ver Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184.*	1	62	151B	14f	C
Escalada 1192/98 *Ver Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184.*	1	62	151B		C
Esmeralda 637 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		1	15	14a	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Esmeralda 892		3	26	10	C
España, Av. 1701/95 Dirección de Posgrado en Artes Visuales "Ernesto de la Cárcova"	21	96	26	Fracc. A	E
Estados Unidos 2242/46/50 *Ver Ley N° 3.640, B.O. N° 3.591.*		22	36	6a	C G3 Sectores A y B
Falcón R. L., Lacarra, Fernández, Rafaela y Av. Olivera. *Ver Ley N° 1.793, B.O. 2.316.*	1	54	88		
Falcón, Ramón 1551 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		42	53	7b	C
Falcón, Ramón 1569 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		42	53	18	C
Faraday 1510 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		44	136A	3a	CG 3
Finochietto Enrique, Dr. 920/22/24 Subestación 40 *Ver Ley N° 3.640, B.O. N° 3.591.*		16	83A	2	C
Finocchietto, Enrique, Dr. 539	3	8	43	24	C
Finocchietto, Enrique, Dr. 626	3	8	34	3	C
Flores, Venancio 3519/21	1	77	123	16	C
Flores Venancio 3675/93 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		77	115	15	C
Flores, Venancio 4111		77	67	8	C
Flores, Venancio 4117		77	67	7	C
Flores, Venancio 4125		77	67	6	C
Flores, Venancio 4131		77	67	5	C
Flores, Venancio 4139		77	67	4b	C
Flores, Venancio 4151		77	67	4a	C
Flores, Venancio 4171		77	67	2	C
Florida 28		1	17a	19	C
Florida 238		1	19	24	C
Florida 291		1	27	5a	C
Florida 952/54/60/70/80/86, Alvear, Marcelo T. de 602/10/12 *Ver Ley N° 3.533, B.O. N° 3.521.*		3	42	1	C
Fray Justo Santa María de Oro 2674/76 Subestación 199 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		21	27	35a	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
French 2084 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	49	9	C
French 2802 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		15	89	1a	C
French 2825 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		15	90	1m	C
French 2833 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		15	90	1c	E
Gallo 1683 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		15	85	7c	C
Gallo, Delfín 5770/74 *Ver Ley N° 2.466, B.O. N° 2.818.*	1	80	101	6	C
Gallo, Delfín 5802/06, Leguizamón Martiniano 4171/91 y Riestra, Av., 5801/07 *Ver Ley N° 2.466, B.O. N° 2.818.*	1	80	91	1	C
Garay, Juan de, Av., 80	4	6	82	15b	E
García, Martín Av., 320/48 Canale	3	8	72	3e	E
García, Teodoro 2020	17	23	26	7	C
García, Teodoro 2040	17	23	26	5d	C
García Lorca, Federico 350 Sede Histórica, Club Ferrocarril Oeste *Ver Ley Nº 4.228, B.O. Nº 3.979*		45	003	F	C
Garibaldi 1429 *Ver Ley N° 3.018, B.O. Nº 3.156.*	4	10	110	24	E
Garzón, Eugenio Gral. 7365 *Ver Ley N° 1.862, B.O. N° 2.366.*	1	76	24	20	C
Gascón N° 450 Pabellón Buschiazzo *Ver Ley N° 3.137, B.O. Nº 3.254.*		17	44A	1c	E
Gaona, Av., 1367 *Ver Ley N° 1.284, B.O. N° 1.929.*	15	47	1	43a	E
Gaona, Av., 2197 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		59	77	0	C
Gorostiaga 1673 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		23	111	26a	C
Gorostiaga 2317 Subestación 123 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		23	17	38	C
Gorostiaga 2419 *Ver Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701.*		35	110B	34	C
Gorostiaga 2420		35	110A	6	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Ver Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701.					
Gorostiaga 2432 *Ver Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701.*		35	110A	7	C
Gorostiaga 2440 *Ver Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701.*		35	110A	8	C
Gorostiaga 2441 *Ver Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701.*		35	110B	33	C
Gorostiaga 2450 *Ver Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701.*		35	110A	9	C
Gorostiaga 2451 *Ver Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701.*		35	110B	32	C
Gorostiaga 2457 *Ver Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701.*		35	110B	31	C
Gorostiaga 2458 *Ver Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701.*		35	110A	10	C
Gorostiaga 2465 *Ver Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701.*		35	110B	30	C
Gorostiaga 2470 *Ver Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701.*		35	110A	11	C
Gorostiaga 2477 *Ver Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701.*		35	110B	29	C
Gorostiaga 2480 *Ver Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701.*		35	110A	12	C
Gorriti 5156	18	19	19	4	C
Goyena, Pedro Av., 1290 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		42	83	6d	C
Gualeguay 378 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		6	44	7a	C
Gualeguaychú 87 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		77	74	9g	C
Gualeguaychú 104		77	67	9	C
Gualeguaychú 160 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		77	67	14	C
Guardia Vieja 4121 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		17	73	25	C
Guatemala 4250	18	19	103	6	C
Güemes 2902 esq. Agüero, con entrada para autos por Güemes 2924 *Ver Ley N° 3.040, B.O. N° 3.183.*		15	84	1	E
Güemes N° 2926/2930 *Ver Ley N° 3.040, B.O. N° 3.183.*		15	84	2	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Güemes N° 2932/34/38 *Ver Ley N° 3.040, B.O. N° 3.183.*		15	84	3	C
Güemes N° 2940/42/46/48 *Ver Ley N° 3.040, B.O. N° 3.183.*		15	84	4	C
Güemes N° 2952/56 *Ver Ley N° 3.040, B.O. N° 3.183.*		15	84	5	C
Güemes 3859 Escuela Normal N° 6	18	19	166	2	E
Guido 1722/24 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	8	3	E
Guido 1760 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	8	6	C
Guido 1785 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	9	15c	C
Guido 1841/43 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	83	12b	C
Guido 1870/80 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	82	6	C G3
Habana 3801 *Ver Ley N° 861, B.O. N° 1.531.*	15	83	106B		C
Huergo, Ing. Av. 351		2	76	0	C
Humberto I° 2048	8	22	50	7a	C
Humberto I° 2060	8	22	50	7b	C
Independencia, Av. 902		14	75	1	C
Independencia, Av., 2014/20 esq. Sarandí 809 *Ver Ley N° 3.122, B.O. N° 3.255.*	8	22	53	1	E
Independencia Av. 3051/3065 *Ver Ley Nº 3.913, B.O. Nº 3.777.*		28	42	16a	C
Irigoyen, Bernardo de 172/80 Club Español	13	12	76	15	E
Irigoyen, Bernardo de 610		12	71	11d	C
Irigoyen, Bernardo de 668/78 A. Patriot. Española	13	12	71	17	C
Isabel Infanta Av. S/Nº *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		21	135	Sector a	E
Jaurés, Jean 372/74 Ex Usina	9	13	68	15c	C
Jaurés, Jean 978 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		13	75	46	C
Jaurés, Jean 980		13	75	46	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.					
Jujuy, Av., 2181 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		24	52	1	C
Juncal 1173 *Ver Ley Nº 3.536, B.O. Nº 3.520.*		3	6	21a	C
Juncal 1207 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	49	1a	E
Juncal 1319 *Ver Ley Nº 3.550, B.O. Nº 3.521.* Juncal 1319/25/31 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*	20	7 7	49 49	19a 19a	C C
Juncal 1640/42 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	19	8	C
Juncal 1648 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	19	9	C
Juncal 1662 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	19	11	C
Juncal 1690 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	19	15	C
Juncal 1914 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	73	2a	C
Juncal 2029 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	57	33	C
Juncal 2123 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	35	26a	C
Juncal 2182 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	34	8	C
Juncal 2614 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		15	107	2	C
Juncal 2711 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		15	109	23	C
Junín 119		9	59	15a	C
Junín 1276 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	46	34	C
Junín 1284 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531 y Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591*		11	46	36	C
Junín 1321/23 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	57	23	C
Juramento 1903 *Ver Ley Nº 4.147, B.O. Nº 3.920.*		25	33	14	C
Lacroze, Federico, Av. 2158		23	22	20	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.					
Lacroze, Federico, Av. 2321	17	23	24	29c	C
Lacroze Federico, Av. 3574 Subusina Lacroze *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		33	78	14a	C
Lafinur 2988 D.G. Discapacitado	18	21	47	1a	C
La Pampa 5470 *Ver Ley Nº 4.068, B.O. Nº 3.853.*	15	61	169	6	C
La Pampa 5480/82 *Ver Ley Nº 4.068, B.O. Nº 3.853.*	15	61	169	7	C
La Pampa 5492 *Ver Ley Nº 4.068, B.O. Nº 3.853.*	15	61	169	8	C
La Pampa 5494 *Ver Ley Nº 4.068, B.O. Nº 3.853.*	15	61	169	9a	C
La Pampa 5498 *Ver Ley Nº 4.068, B.O. Nº 3.853.*	15	61	169	9b	C
La Pampa 5502 *Ver Ley Nº 4.068, B.O. Nº 3.853.*	15	61	169	10a	C
La Pampa 5510 *Ver Ley Nº 4.068, B.O. Nº 3.853.*	15	61	169	11a	C
La Pampa 5514/16 *Ver Ley Nº 4.068, B.O. Nº 3.853.*	15	61	169	12	C
Laprida 1212 *Ver Ley Nº 4.213, B.O. Nº 3.971*		15	103	22	E
Laprida 1804/10 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		15	109	24	C
Laprida 1816/18 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		15	109	25	C
Laprida 1820 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		15	109	26	C G3
Larralde Crisólogo, Av. 6309 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		55	25		I
Larrazábal 728/80 y Fonrouge 711/35 Chimenea *Ver Ley N° 4.065, B.O. N° 3.850.*	1	60	7	2e	I
Larrazábal 3919 *Ver Ley N° 2.466, B.O. N° 2.818.*	1	80	119	26l	C
Larrea 76	11	9	16	32	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Larrea 94 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		9	16	1a	C
Larrea 171/93 esq. Perón, Juan Domingo, Tte. Gral. esq. Azcuénaga 154/62 Colegio San José (Patio Primario – Secundario) (Sector C) *Ver Ley N° 545, B.O. N° 1.181.*	11	9	26	1	C
Larrea 288		9	18	1a	C
Larrea 405 Cúpula	11	9	29	17c	C
Larrea 504/50, Lavalle 2501/49 y Paso 543/45	11	9	21	17c	C
Larrea 953/93 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	14	3d	C
Larrea 984 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	3	1	C
Larrea 1177/81 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	16	7c	C
Larrea 1225 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	17	13a	C G3
La Facultad, Pasaje, 1772/74 *Ver Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184.*	1	54	96A	23	C
La Selva 4033		54	119A	13b	C
Las Heras, Av., 1646 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	20	3a	C G3
Las Heras Av. 1679/81/81a *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		7	21	9	C
Las Heras, Av., 1722/24/26/28/32 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	6	2a	E
Las Heras Av., 1725 *Ver Ley Nº 2.793, B.O. Nº 2.996.*		17	7	17	E
Las Heras, Av., 1749 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	7	15	C G3
Las Heras, Av. 1902		11	59	1	C
Las Heras, Av., 4071 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		21	47	25	C
Las Heras, Av. y Azcuénaga Facultad de Ingeniería / UBA	19	11	23	0000	E
Lavalle 178		1	61	1d	C
Lavalle 402		1	37	1a	C
Lavalle 900		1	5	17	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Lavalle 1101		5	55	24a	C
Lavalle 1206		5	47	1	C
Lavalle 1450/52/58 *Ver Ley N° 3.533, B.O. N° 3.521.*		5	31	8a	C
Lavalle 2295		9	47	19b	C
Lavalle 2441 Templo Sefaradí	11	9	30	18a	I
Lavalle 2586/2600	11	9	20	8a	C
Libertad 166		5	44	9	C
Libertad 926 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	45	27	C
Libertad 1235 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		3	5	21a	E
Libertad 1240 *Ver Ley N° 2.667, B.O. N° 2.925.*	48	7	48	37d	E
Libertad 1264/70	20	7	48	46	E
Libertad 1275/77 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		3	5	15	C
Lincoln 3751		83	120	0	C
Lincoln A. 4305/25 *Ver Ley N° 656, B.O. N° 1.309.*	15	83	53	5a	I
Liniers Playa de maniobras y talleres *Ver Ley N° 626, B.O. N° 1.279 y Ley N° 1.746, B.O. N° 2.277.*					
López, Vicente 1652 *Ver Ley Nº 3.536, B.O. Nº 3.520.*		7	21	4a	E
López, Vicente 1661 Inmueble denominado “Pasaje Suizo” o “Pasaje del Correo”. *Ver Ley N° 3.121, B.O. N° 3.255.*	20	7	22	21	E
López, Vicente 1788		7	7	1a	C
López, Vicente 1825/27 *Ver Ley N° 2.440, B.O. N° 2.793.*	19	11	82	15	E
López, Vicente 1860 *Ver Ley N° 3.533, B.O. N° 3.521.*		11	81	4	C
Loyola 1500 esq. Bompland Mirador de Comastri - Sector A *Ver Ley N° 1.335, B.O. N° 1.972.*	17	33	33		E
Magallanes 827 Vivienda y Comercio		6	1B	9a	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Ver Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525.					
Magallanes 1140 *Ver Ley N° 1.336, B.O. N° 1.969.*	4	10	73	4	C
Maipú 827 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		3	41	18a	C
Maipú 972/74 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	8	3	E
Malasia 832 *Ver Ley N° 3.820, B.O. Nº 3.704.*		23	15B	3	C
Malasia 841 *Ver Ley N° 3.820, B.O. Nº 3.704.*		23	15A	22	C
Malasia 851 *Ver Ley N° 3.820, B.O. Nº 3.704.*		23	15A	20	C
Malasia 854 *Ver Ley N° 3.820, B.O. Nº 3.704.*		23	15B	6	C
Malasia 869 *Ver Ley N° 3.820, B.O. Nº 3.704.*		23	15A	18	C
Malasia 879 *Ver Ley N° 3.820, B.O. Nº 3.704.*		23	15A	16	C
Malasia 880 *Ver Ley N° 3.820, B.O. Nº 3.704.*		23	15B	9	C
Malasia 881 *Ver Ley N° 3.820, B.O. Nº 3.704.*		23	15A	15	C
Malasia 887 *Ver Ley N° 3.820, B.O. Nº 3.704.*		23	15A	14	C
Mansilla, Lucio N. Gral. 2610 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		15	125	1	C
Marechal Leopoldo 1041		45	101	0	C
Maure 2196 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		23	12	19	C
Maure 2197 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		23	15b	29	C
Maza 721 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		28	1	1	C
Méndez de Andés 1657 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		57	44	14d	C
Medrano 1352 Pasaje Costa	18	19	42	39f	C
Mendoza 3055 *Ver Ley N° 3.821, B.O. Nº 3.703.*		39	57	16	C
Mendoza 3108 *Ver Ley N° 3.821, B.O. Nº 3.703.*		39	49	1	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Mendoza 3132 *Ver Ley N° 3.821, B.O. Nº 3.703.*		39	49	4	C
Mendoza 3142 *Ver Ley N° 3.821, B.O. Nº 3.703.*		39	49	5	C
Mendoza, Don Pedro de Av. 501/39, Pérez Galdós Benito, Av. 12/38 Central Pedro de Mendoza *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		6	90	1a	E
Mendoza, Don Pedro de Av., 1617 Vivienda *Ver Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525.*		6	24	2k	C
Mendoza, Don Pedro de Av., 1795 Hospital de Odontología Infantil "Quinquela Martín". *Ver Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525.*		6	17	13a	C
Mendoza, Don Pedro de Av., 1713 Casa Martín Rodríguez *Ver Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525.*		6	17	1a y 1b	C
Mendoza, Don Pedro de Av., 1779 Escuela de Artes Gráficas *Ver Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525.*		6	17	3	C
Mendoza, Don Pedro de Av., 1995 Vivienda *Ver Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525.*		10	120	22	C
Mendoza, Don Pedro de Av., 1901 Vivienda y Comercio *Ver Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525.*		10	120	1	C
Mendoza, Don Pedro de Av. 1895/99 Vivienda y Comercio *Ver Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525.*		6	7	12a	C
Mendoza, Don Pedro de Av. 1875 Vivienda y Comercio *Ver Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525.*		6	7	14a	C
Mendoza, Don Pedro de Av. 1855 Vivienda y Comercio *Ver Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525.*		6	7	16	C
Mendoza, Don Pedro de Av., 1835 Escuela Museo Pedro de Mendoza *Ver Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525.*		6	7	17	E
Mendoza, Don Pedro de Av., 1821 Teatro de la Rivera *Ver Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525.*		6	7	18	E
Mendoza, Don Pedro de Av., 1801 Ex Lactario Municipal *Ver Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525.*		6	7	20	C
Mendoza, Don Pedro de Av., 1987 Vivienda Multifamiliar		10	120	23	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Ver Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525.					
Mendoza, Don Pedro de Av., 2141/63 Depósito Descours & Cabaud *Ver Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525.*		10	118	Fracc. A	C
Mendoza, Don Pedro de Av., 2847 Barraca Merlo *Ver Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525.*		10	100	Fracc. A	C
México 805/25	13	2	3	27a	C
México 831/37	13	2	3	26	C
México 1428/36	13	12	24	4	C
México 1480/82	13	12	24	12a	C
México 1660	13	12	10	9	C
Migueletes 868 La Imprenta *Ver Ley Nº 3.989, B.O. Nº 3.842.*	17	23	109	26	C
Mitre, Bartolomé 402		1	33	1d	C
Mitre, Bartolomé 802		1	1	1a	C
Mitre, Bartolomé 1691		5	10	24	C
Mitre, Bartolomé 1907		9	67	27a	C
Mitre, Bartolomé 1966	11	9	66	9	C
Mitre, Bartolomé 2094		9	58	12a	C
Mitre, Bartolomé 2342/60 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		9	34	5a	C
Mitre, Bartolomé 2411/31 esq. Azcuénaga 126 Iglesia de Ntra. Sra. de Balvanera (Sector A) *Ver Ley N° 545, B.O. N° 1.181.*	11	9	26	2	I
Mitre, Bartolomé 2455 esq. Larrea 145 Colegio San José (Patio de Honor) (Sector B) *Ver Ley N° 545, B.O. N° 1181.*	11	9	26	1	C
Mitre, Bartolomé 2490		9	25	9a	C
Monroe. Av. 4006 *Ver Ley Nº 3.789, B.O. Nº 3.688.*		51	120	01	C
Monroe, Av. 5114/20 y Triunvirato 4660/72 *Ver Ley Nº 3.935, B.O. Nº 3.797.*		51	49	2a	C
Montes de Oca, Manuel E. Av., 141	3	16	83A	24	C
Montes de Oca, Manuel E. Av., 253/71 Pasaje Europa	3	16	83A	23	C
Montes de Oca, Manuel E. Av., 550		8	3	7b	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Montevideo 463/67 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		5	23	18	C
Montevideo 640 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		5	16	35b	C
Montevideo 641 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		5	25	18	C
Montevideo 688/90 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		5	16	42	C
Montevideo 691		5	25	13	C
Montevideo 696 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		5	16	43	C
Montevideo 743 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		5	26	21	C
Montevideo 855 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	27	18	C
Montevideo 917/19/23 Usina Montevideo *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591*		7	28	25	C G3
Montevideo 1244/50 *Ver Ley N° 2.984, B.O. N° 3.103.*		46	19	7	C
Montevideo 1537 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	37	8j	C
Montevideo 1550 *Ver Ley N° 3.533, B.O. N° 3.521 y Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	22	29	C
Montevideo 1635/39/41 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	50	9b	E
Montevideo 1647 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	50	9a	C
Montevideo 1691, Quintana, Pte. 196/200 *Ver Ley N° 3.533, B.O. N° 3.521.*		7	50	7c	C
Montevideo 1871 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		9	82	25	C
Montevideo 1889		7	53	4	C
Moreno 786 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		2	14a	7	C
Moreno 1332	13	12	36	14	C
Moreno 1390/1400	13	12	36	19	C
Moreno 1550 y Virrey Cevallos 362 Dpto. Central de Policía	13	12	20	0000	C
Moreno 1669/99 Iglesia Italiana Madre Misericordia	13	12	14	19	E

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Moreno 1696		12	13	18	C
Moreno 1921	10	20	64	31	C
Moreno 2252	10	20	39	8	C
Moreno 750/62	13	2	14A	5	C
Moreno 968/86	13	12	74	6i	C
Moreno 2776/84 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		20	4	7a	C
Moreno, José María, Av. 93		40	75	33	C
Morón 3538		77	127	2	E
Murguiondo 4055, Dellepiane, Luis J., Tte. Gral. S/Nº, Leguizamón Martiniano 4020 *Ver Ley N° 2.466, B.O. N° 2.818.*	1	80	102	4c	E
Murguiondo 4371 *Ver Ley N° 2.466, B.O. N° 2.818.*	1	80	99	25	C
Newbery, Jorge 1651 La Cuadra *Ver Ley Nº 3.989, B.O. Nº 3.842.*	17	23	109	16	E
Newton 2557/81/91, Gral. Gelly y Obes 2301, Arjonilla 2400 y Rca. del Líbano S/N° *Ver Ley N° 679, B.O. N° 1.354.*	19	15	153	1a5	E
Noel, Carlos Intendente, Av. y Sánchez de Thompson, Mariquita, Costanera Sur, que incluye al muelle de madera de la Asociación Argentina de Pesca *Ver Ley Nº 2.563, B.O. Nº 2.828.*					C
Nogoyá 3045 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		71	18	14f	C
Obligado, Rafael, Av. Costanera S/N° y Av. Sarmiento Club de Pescadores (Sede Social y Muelle de Pesca) *Ver Ley N° 849, B.O. N° 1.529.*	18	21	172		E
O' Higgins 2215 Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.		25	34	9c	E
O' Higgins 2390 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		25	27	1	I
Olavarría 472/86, Gral. G. Aráoz de Lamadrid 475/85 y Martín Rodríguez S/N° Iglesia San Juan Evangelista *Ver Ley N° 859, B.O. N° 1.526.*	4	6	26	7	I
11 de Septiembre de 1888, 1281 *Ver Ley N° 3.576, B.O. N° 3.535.*		23	31	5	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
11 de Septiembre de 1888, 1301	17	23	31	4	C
Oroño, Nicasio 54 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		57	67	18	C
Ortiz de Ocampo, Av., 2839	19	15	34	2	E
Ortiz de Ocampo, Av., 2864	18	21	100	1	E
Ortiz de Ocampo, Av., 2871	19	15	34	4c	E
Pacheco de Melo, J. A. 1784 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	9	1i	C
Pacheco de Melo, J. A. 1902 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	58	1	E
Pacheco de Melo, J. A. 1922/26 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	58	2	C
Pacheco de Melo, J. A. 2120/26 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	37	3	C
Pacheco de Melo, J. A. 2134 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	37	4	C G3
Pacheco de Melo, J. A. 2180/84 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	37	8	C
Pacheco de Melo, J. A. 2894/96 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		15	71	8a	C
Paraguay 601		3	42	32	C
Paraguay 828 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		3	26	13e	C
Paraguay 894/900 esq. Suipacha Casa de Estudios para artistas *Ver Ley N° 850, B.O. 1.530.*	20	3	26	23	E
Paraguay 1251/53/55 *Ver Ley N° 493, B.O. N° 1.033.*	20	7	45	20	E
Paraguay 1252		7	44	2a	C
Paraguay 1328/30 *Ver Ley N° 650, B.O. N° 1.390.*	20	7	38	4	E
Paraguay 1535 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	28	37a	C
Paraguay 1578/80 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	27	12	C
Paraguay 2512 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		15	132	1b	C
Paraguay 4511/13 Subestación 181 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		19	141	24d	C
Paraná 1048		7	29	39	E

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.					
Paso 195		9	17	12a	C
Paso 423		9	20	17	C
Paso 598		9	7	1	C
Paseo Colón, Av., 650 Esc. Otto Krause.	13	2	68	0000	E
Paseo Colón, Av., 740/46	13	2	67	3	C
Paseo Colón, Av., 850 Facultad de Ingeniería / UBA	12	4	52	0000	E
Paseo Colón, Av., 922/40 Secr. de Agricultura, Ganadería y Pesca	12	4	51	0000	E
Pasteur 76 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		9	34	20a	C
Patricios, Regimiento de Av., 1001/53 Alpargatas.	4	10	46	0000	C
Patricios, Regimiento de Av., 1750 Ex Noel	4	10	55	0000	C
Paysandú 22 *Ver Ley Nº 4.066, B. O. Nº 3.841.*		57	83	30	C
Paysandú 25 *Ver Ley Nº 4.066, B. O. Nº 3.841.*		57	91	14	C
Paysandú 27/29 *Ver Ley Nº 4.066, B. O. Nº 3.841.*		57	91	13	C
Paysandú 34 *Ver Ley Nº 4.066, B. O. Nº 3.841.*		57	83	31	C
Paysandú 35/39 *Ver Ley Nº 4.066, B. O. Nº 3.841.*		57	91	12	C
Paysandú 38 *Ver Ley Nº 4.066, B. O. Nº 3.841.*		57	83	32	C
Paysandú 45/49 *Ver Ley Nº 4.066, B. O. Nº 3.841.*		57	91	11	C
Paysandú 48/52 *Ver Ley Nº 4.066, B. O. Nº 3.841.*		57	83	33	C
Paysandú 55/57 *Ver Ley Nº 4.066, B. O. Nº 3.841.*		57	91	10	C
Paysandú 65/67 *Ver Ley Nº 4.066, B. O. Nº 3.841.*		57	91	9	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Paysandú 75/77 *Ver Ley Nº 4.066, B. O. Nº 3.841.*		57	91	8	C
Paysandú 84 *Ver Ley Nº 4.066, B. O. Nº 3.841.*		57	83	36	C
Paysandú 88 *Ver Ley Nº 4.066, B. O. Nº 3.841.*		57	83	37	C
Paysandú 91/99 *Ver Ley Nº 4.066, B. O. Nº 3.841.*		57	91	7c	C
Paysandú 98 *Ver Ley Nº 4.066, B. O. Nº 3.841.*		57	83	1	C
Paz, Gral. Av., 13.524 *Ver Ley N° 1.048, B.O. N° 1.747.*	1	76	12	10	C
Pellegrini, Carlos 1285 Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.		3	23	3a	C
Pérez Galdós Benito, Av. 37/41/43 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		6	91	27b	C G3
Perón, Juan Domingo, Tte. Gral. 644		1	18b	1	C
Perón, Juan Domingo, Tte. Gral. 698 Maipú 169 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		1	18B	7a	C
Perón, Juan Domingo, Tte. Gral. 1242 *Ver Ley N° 3.620, B.O. N° 3.570.*	14	5	44	12	E
Perón, Juan Domingo, Tte. Gral. 1890		9	75	12a	C
Perón, Juan Domingo, Tte. Gral. 1902		9	67	1a	C
Perón, Juan Domingo, Tte. Gral. 2143 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		9	52	21b	C
Perón, Juan Domingo, Tte. Gral. 2622	11	9	12	3a	C
Perón, Juan Domingo, Tte. Gral. 2759 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		9	3	6b	C
Perón, Juan Domingo, Tte. Gral. 3047	9	13	78	16	C
Perón, Juan Domingo, Tte. Gral. 4230/36 Edificio Policlínico y la Capilla *Ver Ley N° 3.137, B.O. Nº 3.254.*		17	44	1c	E
Perón, Eva Av. 4613 *Ver Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184.*	1	54	1B	Fracc. C	C
Perú 342/50 Edificio Molinari	13	2	32	13	C
Perú 1360 *Ver Ley Nº 3.344., B.O. Nº 3.345.*		4	19	19	E

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Perú 1573/75	3	8	38	20	C
Pichincha 172/80	10	20	41	11	C
Pino, Virrey del 2446 Casa del Árbol *Ver Ley N° 3.912, B.O. N° 3.780*	17	37	157	4	E
Posadas 1209		7	54	11	C
Posadas 1380		7	25	5a	C
Posadas 1391		7	26	18	C
Posadas 1385		7	26	19	C
Posadas 1423		7	12	23a	C
Posadas 1436		7	11	2	C
Posadas 1565		11	86	27	C
Posadas 1587		11	86	22a	C
Posadas 1640		11	67	10	C
Posadas 1641 *Ver Ley N° 518, B.O. N° 1.107.*	19	11	68	10	E
Posadas 1657		11	68A	9	C
Primera Junta 4083/95, Fernández 1478 *Ver Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184.*	1	54	105B	17a	E
Pueyrredón, Av., 510 y Corrientes, Av., 2813/43 Cúpula	9	13	99	18	C
Pueyrredón, Av. 559		9	6	17	C
Pueyrredón, Av., 845/53	11	9	9	12b	C
Pueyrredón, Av., 190, Mitre, Bartolomé 2815 Edificio Estación Terminal Once de Septiembre - Ex FFCC Gral. Sarmiento *Ver Ley Nº 3.346, B.O. Nº 3.352.*	9	13	77		E
15 de Noviembre de 1889, 1171 Pasaje Sastre *Ver Ley N° 2.829, B.O. N° 3.019.*	3	16	58		C
Quinquela Martín, Benito 1366/80 Ex CIAE	4	10	43	6	C
Quintana, Pte., 134/42 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	50	2	C
Quintana, Pte., 160 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	50	4	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Quintana, Pte., 161 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	51	21	C
Quintana, Pte., 174 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	50	5a	C
Quintana, Pte., 188/90/92 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	50	6	C
Quintana, Pte., 333 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	10	12b	C
Ramos Mejía, José María, Dr. Av. 1315		3	65	0	C
Ramos Mejía, Av., 1358/1398 Edificio Estación Terminal Retiro - Ex FFCC Gral. Mitre *Ver Ley Nº 3.346, B.O. Nº 3.352.*	20	3	66B	1e	E
Reconquista 165 *Ver Ley Nº 4.103, B.O. Nº 3.843.*		1	42	7b	C
Riestra, Av., 5578 *Ver Ley N° 2.466, B.O. N° 2.818.*	1	80	119	9	C
Riestra, Av., 5844 *Ver Ley N° 2.466, B.O. N° 2.818.*	1	80	90	4	C
Rincón 110		20	57	13	C
Rincón 380		20	55	16	C
Riobamba 165 Ateneo de la Juventud	11	9	75	15b	C
Riobamba 179/85 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		9	75	14c	C
Riobamba 707		9	82	22	C
Riobamba 739 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		9	82	19	C
Riobamba 1121		11	77	11	C
Riobamba 1193		11	77	9	C
Rivadavia, Av. 2002		20	58	1	C
Rivadavia, Av. 2027/31/33/35 *Ver Ley N° 582, B.O. N° 1.191.*	11	9	58	25	E
Rivadavia, Av., 2064/2100 esq. Rincón 8/16 (Ord. 46.066) Café Los Angelitos	10	20	58	10a	C
Rivadavia, Av. 2195		9	50	20	C
Rivadavia, Av. 2368/70 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		20	34	6	C
Rivadavia, Av., 2446	10	20	30	3a	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Rivadavia, Av., 2625/31	11	9	11	15	C
Rivadavia, Av., 3047/81	9	13	76	13	C
Rivadavia, Av., 3101/13 y Jean Jaurés 6/28	9	13	65	28	C
Rivadavia, Av., 3202/04/06/08 esq. 24 de Noviembre *Ver Ley N° 523, B.O. N° 1.109.*	9	28	34	1c	E
Rivadavia, Av., 3216/20/22/24 Casa de los Pavos Reales *Ver Ley N° 566, B.O. N° 1.188.*	9	28	34	2a	E
Rivadavia, Av., 3226/28/30/36 Casa de los Pavos Reales *Ver Ley N° 566, B.O. N° 1.188.*	9	28	34	2b	E
Rivadavia Av. 4067 *Ver Ley N° 4.216, B.O. N° 3.967*		17	64A	43	C G3
Rivadavia Av. 4070 *Ver Ley N° 4.216, B.O. N° 3.967*		36	85	7	C G3
Rivadavia, Av. 4498		36	15	5	C
Rivadavia, Av. 4731		45	113	2a	C
Rivadavia, Av., 4817 Escuela N° 3, D.E. N° 7 "Primera Junta", Grado de Intervención 1 y 2 *Ver Ley N° 1.562, B.O. N° 2.112.*	7	45	102	4	E
Rivadavia, Av., 4817 Iglesia de Caacupé, Grado de Intervención 1. *Ver Ley N° 1.562, B.O. N° 2.112.*	7	45	102	4	E
Rivadavia, Av. 5002		40	75	1	C
Rivadavia, Av., 5894 *Ver Ley N° 3.213, B.O. N° 3.293.*		42	77B	1a	C
Rivadavia, Av., 8099		77	122	8f	C
Rivadavia, Av., 8351		77	98	4c	C
Rivadavia, Av. 8636 Cine Gran Rivadavia *Ver Ley N° 3.681, B.O. Nº 3.615.*		54	95	5	C
Roca Julio A., Av., 782 y Belgrano, Av., 751 Ex Somisa	13	2	14B	11i	E
Rodó, José Enrique 4766 *Ver Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184.*	1	62	151B	14a	C
Rodríguez, Martín 978/98 *Ver Ley N° 4.215, B.O. N° 3.967*		6	27	18	C
Rodriguez Peña 140		5	2	24a	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Ver Ley N° 3.118, B.O. N° 3255.					
Rodriguez Peña 154 *Ver Ley N° 3.118, B.O. N° 3.255.*		5	2	26	C
Rodriguez Peña 176/78/80 *Ver Ley N° 3.118, B.O. N° 3.255.*		5	2	27	C
Rodríguez Peña 307		5	12	23	C
Rodriguez Peña 1709, Guido 1695/97/99 *Ver Ley N° 3.533, B.O. N° 3.521.*		7	23	12	C
Rodriguez Peña 190 y Perón, Juan Domingo, Tte. Gral. *Ver Ley N° 3.118, B.O. N° 3.255.*		5	2	1	C
Rodriguez Peña 204 y Perón, Juan Domingo, Tte. Gral. *Ver Ley N° 3.118, B.O. N° 3.255.*		5	3	29a	C
Rodriguez Peña 216 *Ver Ley N° 3.118, B.O. N° 3.255.*		5	3	29b	C
Rodriguez Peña 232 *Ver Ley N° 3.118, B.O. N° 3.255.*		5	3	30	C
Rodriguez Peña 288 y Sarmiento *Ver Ley N° 3.118, B.O. N° 3255.*		5	3	1	C
Rodriguez Peña 525 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		5	14	21a	C
Rodriguez Peña 536 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		5	6	30	C
Rodriguez Peña 575 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		5	14	17	C
Rodriguez Peña 589 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		5	14	16	C
Rodriguez Peña 632 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		5	7	29	C
Rodriguez Peña 640/44 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		5	7	30	C
Rodriguez Peña 842 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	13	28	C
Rodriguez Peña 1464 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	6	40	C
Rodriguez Peña 1489 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	20	5c	C G3
Rodriguez Peña 1674 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	8	30	C G3
Rodriguez Peña 1474/76 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	6	41	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Rodriguez Peña 1741/59 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	23	10a	E
Rodriguez Peña 1778/80 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	9	1g	C
Rosario 242/250 *Ver Ley Nº 4.164, B.O. Nº 3.935*		40	117	8b	C
Rufino de Elizalde 2831 Ex Casa V. Ocampo	19	15	33	1	E
Sáenz Peña, Luis, Pte. 179		12	22	19a	C
Sáenz Peña, Luis, Pte. 260/74	13	12	28	30	C
Sáenz Peña, Luis, Pte. 1066/72/74 *Ver Ley Nº 4.253, B.O. Nº 3.991*	12	14	32	17d	C G3
Sáenz Peña, Luis, Pte. 1185		5	54b	6a	C
Sáenz Peña, Roque, Pte., Av. 721/25, Maipú 170, Perón, Juan Domingo, Tte. Gral. 730 *Ver Ley Nº 3.533, B.O. Nº 3.521.*		1	10B	0000	E
Sáenz Peña, Roque, Pte., Av. 809		1	3b	7	C
Sáenz Peña, Roque, Pte., Av. 812 *Ver Ley Nº 3.533, B.O. Nº 3.521.*		1	3A	1	E
Sáenz Peña, Roque, Pte., Av. 917 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		05	70B	13	E
Sáenz y Av. 27 de Febrero *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*					E
Sánchez de Bustamante 109/23 Subusina Estación Once *Ver Ley N° 3.640, B.O. N° 3.591.*		13	47	15	C G3
Sánchez de Bustamante 2286 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		15	52	41	C
Santa Fe, Av. 750		3	36	1a	C
Santa Fe, Av. 1199		3	4	16c	C
Santa Fe, Av. 1243 *Ver Ley Nº 3.683, B.O. Nº 3.591.*		7	47	24a	E
Santa Fe, Av. 1301		7	41	28f	C
Santa Fe, Av. 1311		7	41	28c	C
Santa Fe, Av. 1441/43 *Ver Ley Nº 3.852, B.O. Nº 3.751*		7	35	19	C
Santa Fe, Av. 1445/47/49. En la Planta baja y Entresuelo, correspondientes al ex Cine Teatro Versailles, solo se admitirán los grados de		7	35	18	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
intervención 1 y 2 *Ver Ley Nº 3.852, B.O. Nº 3.751.*					
Santa Fe, Av. 1459/65 *Ver Ley Nº 3.852, B.O. Nº 3.751.*		7	35	17	C
Santa Fe, Av. 1748/52/56 *Ver Ley N° 3.533, B.O. N° 3.521.*		7	3	5	C
Santa Fe, Av., 1854/56/60/66/68 Ver Ley N° 524, B.O. N° 1.292.	19	11	76	7	E
Santa Fe, Av. 2428/36 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		11	4	4	C
Santa Fe, Av. 2440/60 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591*		11	4	5b	C
Salmún Feijóo José A. 762 Subestación 28 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		18	127	12b	C
Salmún Feijóo, José A. 730	3	18	127	8	C
Salmún Feijóo, José A. 757	3	18	120	0000	C
Salta 286		12	55	18a	C
Salta 315/21	13	12	45	42	C
Salta 739	13	12	41	37	C
Salta 1007/27, esq. Calvo, Carlos *Ver Ley N° 3.443, B. O. N° 3.443.*		14	48	1a	E
San Antonio 814 Hijos del Trabajo *Ver Ley N° 1.023, B.O. N° 1.710.*	3	18	99A	28	C
San Antonio 976 Colegio Mayor Universitario "Padre Luis Monti"	3	18	96	10c	C
San Antonio 1075/79 Ex CIAE	3	18	82	36	C
San Isidro Labrador, Av. 4630 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		43	163	38a	C G2
San Isidro Labrador, Av. 4640 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		43	163	38c	C
San Isidro Labrador, Av. 4700 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		43	163	1f	C
San José 130/80 y Alsina A. 1367/81 Oficinas Edesur	13	12	38	16a y 15f	C
San José 1580 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		14	35	18	C
San Juan, Av. 1931		22	58	19	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.					
San Juan 2019/21 Hospital Santa Lucía *Ver Ley Nº 3.423, B.O. Nº 3.430.*	8	22	50	25	C
San Juan 3735/41 *Ver Ley N° 3.508, B.O. N° 3.499.*		36	108	27	C
San Martín 201		1	35	14	C
San Martín 492		1	29	1a	C
San Martín 1009		3	55	8c	C
San Nicolás 25		77	122	8c	C
San Nicolás 31		77	122	8b	C
San Nicolás 45		77	122	8a	C
San Nicolás 53		77	122	7	C
San Nicolás 63		77	122	6f	C
San Nicolás 67		77	122	6e	C
San Nicolás 79		77	122	6d	C
San Nicolás 85		77	122	6c	C
San Nicolás 95		77	122	6b	C
Santiago del Estero 126/48 Lotería Nacional	13	12	47	17	E
Santiago del Estero 154 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		12	47	18a	C
Santiago del Estero 901/5 *Ver Ley N° 3.508, B.O. N° 3.499.*		14	41	1	E
Santiago del Estero 1435 Sede de la Asociación Unión Francesa de Ex Combatientes *Ver Ley N° 3.102, B.O. N° 3.233.*		14	36	40	E
Sarmiento 602		1	19	1	C
Sarmiento 1374 *Ver Ley N° 2.797, B.O. N° 2.996.*		5	37	15	E
Sarmiento 1401		5	30	17a	C
Sarmiento 2081/85 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		9	61	27	C
Sarmiento 2130 *Ver Ley Nº 4.314, B.O. Nº 4.029*		9	52	3a	C
Sarmiento 2671		9	14	12f	C
Sarmiento 2735/37 *Ver Ley Nº 3.683, B.O. N° 3.591.*		9	4	11	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Segurola, Av. 25		77	90	9c	C
Solano López, Francisco Mariscal 3631 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		83	143	10f	C G3 Sector 1
Soler 4411		19	105	27a	C
Solís 236/52 *Ver Ley Nº 3.683, B.O. N° 3.591.*		12	14	11c	C
Solís 427/35	13	12	4	33b	C
Solís 443/47	13	12	4	33a	C
Solís 461 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		12	4	32	C
Solís 475/485 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		12	4	30a	C
Solís 1478/80 *Ver Ley N° 3.577, B.O. N° 3.535.*	12	14	12	2b	C
Suipacha 50		5	66	4	E
Suipacha 380/84/88 Confitería La Ideal *Ver Ley N° 520, B.O. N° 1.104.*	14	5	70b	19	E
Suipacha 585		1	6	11	C
Suipacha 607		1	7a	21	C
Suipacha 645/47 Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.		5	15	8	C
Suipacha 705		1	8	25	C
Suipacha 831		3	26	31	C
Suipacha 844/46 *Ver Ley Nº 3.683, B.O. Nº 3.591.*		3	19	34a	C
Suipacha 1032/34/44 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		3	21	33c	E
Suipacha 1422 *Ver Ley N° 3.445, B.O. N° 3.443.*		3	25	12b	I
Suipacha 1444		3	25	1b	C
Superí 1924 *Ver Ley Nº 3.424, B.O. Nº 3.430.*	16	39	23	1	C
Tacuarí 131		12	76	1c	C
Tacuarí 739/63	13	12	70	23b	C
Tacuarí 1054 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		4	4	15	C
Talcahuano 309		5	46	13b	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Talcahuano 936/40 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		3	20	13	C
Talcahuano 1064/66 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		7	40	27a	C
Talcahuano 1234 *Ver Ley N° 3.533, B.O. N° 3.521 y Ley Nº 3.535, B.O. Nº 3.531.*		7	42	28b	C
Thames 145/49 y Serrano 152/58 Conventillo de la Paloma *Ver Ley N° 1.487, B.O. N° 2.071.*	15	47	118	5	E
Terrero 107 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		57	16b	4	C
3 de Febrero 987 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		23	18	19	C
3 de Febrero 1223/51	17	23	30	11 a 14	C
Triunvirato 4436/38/40 *Ver Ley N° 1.772, B.O. 2.288.*	16	51	53	25a	E
Triunvirato, Av. 4802, donde funciona la sucursal Villa Urquiza del Banco Nación *Ver Ley Nº 3.988, B.O. Nº 3.809.*		63	112	14a	C
Tronador 2406 *Ver Ley Nº 3.789, B.O. Nº 3.688.*		51	120	21	C
Tronador 2428 *Ver Ley Nº 3.789, B.O. Nº 3.688.*		51	120	23	C
Tronador 2436 *Ver Ley Nº 3.789, B.O. Nº 3.688.*		51	120	24	C
Tronador 2460 *Ver Ley Nº 3.789, B.O. Nº 3.688.*		51	120	25	C
Tronador 2466 Ver Ley Nº 3.789, B.O. Nº 3.688.		51	120	26	C
Tronador 2484 *Ver Ley Nº 3.789, B.O. Nº 3.688.*		51	120	27	C
Tucumán 781		1	15	17	C
Tucumán 1261 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	48	19	C
Tucumán 1452/58, Lavalle 1447 *Ver Ley Nº 3.533, B.O. Nº 3.521.*		5	32	7a	C
Tucumán 1501		5	25	32	C
Tucumán 1660 Comité de la Capital Federal de la Unión Cívica Radical *Ver Ley N° 3.076, B.O. N° 3.212.*	14	5	14	9	E

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Tucumán 2430 *Ver Ley Nº 3.683, B.O. N° 3.591.*		9	30	4	C
Tucumán 2453/63 Ex Usina CIAE	11	9	31	24a	C
Ugarteche N° 2815/19 *Ver Ley N° 3.041, B.O. N° 3.184.*		21	34	18	C
Ugarteche N° 2820 *Ver Ley N° 3.041, B.O. N° 3.184.*		21	35	14	C
Ugarteche 3050 Palacio Los Patos	18	21	48	Fracc. A	C
Ugarteche 3349, Del Libertador, Av., 2882 *Ver Ley N° 3.533, B.O. N° 3.521.*		21	77	1a	E
Uriburu, J. E., Pte. 20		9	42	33a	C
Uriburu, J. E., Pte. 592		9	47	1a	C
Uriburu, J. E., Pte. 920		11	31	1b	C
Uriburu, J. E., Pte. 1727/35 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		5	7	3b	C
Urquiza, Gral. 41/47	9	28	41	32a	C
Urquiza, Gral. 275/77 Escuela Mariano Acosta	9	28	39	5	E
Uruguay 1174 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	35	24a	E
Uruguay 1296 *Ver Ley N° 3.641, B.O. N° 3.568.*	20	7	36	1	C
Uruguay 1371 *Ver Ley N° 3.470, B.O. N° 3.470.*	20	7	43	8	C
Uruguay 1614 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		11	38	11	C
Vallese, Felipe 2490 *Ver Ley N° 3.508, B.O. N° 3.499.*		65	77	5b	E
Vallese, Felipe 2500, Artigas, José G. 791 *Ver Ley N° 3.508, B.O. N° 3.499.*		65	77	5c	E
Vélez Sarsfield, Av., 512 Dispensario Nacional de Enfermedades de la Piel, Secretaría de Salud Pública	3	18	16	10	C
Vélez Sarsfield, Av., 563/65 Instituto Malbrán	2	26	50	0000	C
Venezuela 162/66 Subestación Azopardo *Ver Ley N° 3.640, B.O. N° 3.591.*		2	69	6b	C
25 de Mayo 195		1	50	1	C

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
24 de Noviembre 405 Cúpula	9	28	29	1	C
Vespucio 499 Conjunto Barraca Peña *Ver Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525.*		10	86	Fracc. D	E
Viamonte 452		1	39	5a	C
Viamonte 680/82 *Ver Ley N° 3.683, B.O. N° 3.591.*		1	23	8a	C
Viamonte 738 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		1	15	3a	C
Viamonte 850		1	7a	15	C
Viamonte 967/69 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		7	39	16	C
Viamonte 1851 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		9	82	27	C
Viamonte 1856 *Ver Ley N° 3.535, B.O. N° 3.531.*		9	81	7c	E
Viamonte 1968/82/84, Riobamba 650/82/96, Tucumán 1901/47/61 *Ver Ley N° 2.868, B.O. N° 3.063.*	11	9	72	1d	E
Viamonte 2602 y Paso 678/90 Cúpula	11	9	8	1	E
Viamonte 2721 *Ver Ley Nº 3.683, B.O. N° 3.591.*		13	102	20	C
Villafañe, Wenceslao 1247 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		8	47	15b	C
Vittoria, Francisco de 2365 *Ver Ley N° 3.533, B.O. N° 3.521.*		15	150	4	C
Williams, Alberto 5923 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		55	15	0	E
Yerbal 722/24 *Ver Ley N° 3.508, B.O. N° 3.499.*		45	28	2	C
Yerbal 1735 *Ver Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591.*		57	16B	14b	C
Yrigoyen, Hipólito 1910		20	65	1	C
Yrigoyen, Hipólito 1928 Teatro Empire	10	20	65	5b	C
Yrigoyen, Hipólito 2025		20	58	22b	C
Yrigoyen, Hipólito 2451/59 *Ver Ley N° 3.508, B.O. N° 3.499.*		20	30	3b	E
Yrigoyen, Hipólito 2562/78	10	20	18	9c	E

Dirección	Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Nivel de Prot.
Yrigoyen, Hipólito 2563/75 *Ver Ley N° 1.745, B.O. N° 2.278.*	10	20	19	10	E
Yrigoyen, Hipólito 2757	10	20	7	13	C
Yrigoyen Hipólito 2923/25 Subestación 101 *Ver Ley N° 3.640, B.O. N° 3.591.*		28	62	8	C
Yrigoyen, Hipólito 2966	9	28	61	6	C
Yrigoyen, Hipólito 2972	9	28	61	6	C
Yrigoyen, Hipólito 3283	9	28	33	17	C
Yrigoyen, Hipólito 3441 *Ver Ley N° 3.508, B.O. N° 3.499.*		28	16	29	E
Yrigoyen, Hipólito 3447 *Ver Ley N° 3.508, B.O. N° 3.499.*		28	16	28	C
Yrigoyen, Hipólito 3901		36	84	0	C
Zapata 525 *Ver Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701*		35	110A	15	C
Zapiola 2.184 *Ver Ley N° 3.821, B.O. Nº 3.703*		39	49	28	C
Zavalía 2179 *Ver Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560.*		25	33	8	C

NORMAS REFERENCIADAS EN EL CATÁLOGO

1) Ley N° 486, B.O. N° 1.030, Publ. 19/09/2000

Artículo 1° – Ratifícase el Convenio Urbanístico suscripto entre el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y la Sra. María Rosa Gamondés relacionado con el inmueble sito en la calle Carlos Calvo 1440, de esta Ciudad, y que como Anexo forma parte integrante de la presente Ley.

Artículo 2° – Establécese que la vigencia del convenio ratificado por el Art. 1°, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

(Inmueble: Carlos Calvo 1440)

2) Ley N° 493, B.O. N° 1.033, Publ. 22/09/2000

Artículo 1° – Ratifícase el Convenio Urbanístico suscripto entre el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y el Dr. Carlos A. Capelli, en su carácter de Presidente de la Fundación BIOS (Biología Integral Organizada Para Sobrevivir), relacionado con el inmueble sito en la calle Paraguay 1253/55, de esta Ciudad, asentado en la Circunscripción 20, Sección 7, Manzana 45, Parcela 20, y que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ley.

Artículo 2° – Establécese que la vigencia del convenio ratificado por el Art.1°, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

(Inmueble: Paraguay 1253/55)

3) Ley N° 517, B.O. N° 1.104, Publ. 05/01/2001

Artículo 2° – Incorpórase el inmueble catalogado por el Art. 1° al Catálogo previsto en el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano. La Incorporación al Catálogo no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° – La Ficha de Catalogación N° 15–96–1 de fecha 04/1998, constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

(Inmueble: Av. Del Libertador 1602 esquina Austria 2663, esquina Agüero 2470/80)

4) Ley N° 518, B.O. N° 1.107, Publ. 10/01/2001

Artículo 2° – Incorpórase el inmueble catalogado en el Art. 1° al Catálogo previsto por el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano. La incorporación al Catálogo no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° – La Ficha de Catalogación N° 11–68–10 con fecha de revisión 09/1998, constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

(Inmueble: Posadas 1641)

5) Ley N° 519, B.O. N° 1.104, Publ. 05/01/2001

Artículo 2° – Incorpórase el inmueble catalogado por el Art. 1° al Catálogo previsto en el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano. La incorporación al Catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° – La Ficha de Catalogación N° 1–42–7e de fecha 05/1998, constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

(Inmueble: Reconquista 101/05/35/51/57 y Mitre, Bartolomé S/N°)

6) Ley N° 520, B.O. N° 1.104, Publ. 05/01/2001

Artículo 2° – Incorpórase el inmueble catalogado por el Art. 1° al Catálogo previsto en el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano. La incorporación al Catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° – La Ficha de Catalogación N° 5–70b–19 de fecha 10/1999, constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

(Inmueble: Suipacha 380/84/88)

7) Ley N° 522, B.O. N° 1.104, Publ. 05/01/2001

Artículo 2° – Incorpórase el inmueble catalogado por el Art. 1° al Catálogo previsto en el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano. La incorporación al Catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° – La Ficha de Catalogación N° 9–19–5 de fecha 08/1998, constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

(Inmueble: Av. Corrientes 2548/50/54/58/60)

8) Ley N° 523, B.O. N° 1.109, Publ. 12/01/2001

Artículo 2° – Incorpórase el inmueble catalogado por el Art. 1° al Catálogo previsto en el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano. La incorporación al Catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° – La Ficha de Catalogación N° 28–34–1c de fecha 11/1998, constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

(Inmueble: Av. Rivadavia 3202/04/06/08 esquina 24 de Noviembre)

9) Ley N° 545, B.O. N° 1.181, Publ. 27/04/2001

Artículo 3° – Incorpóranse los inmuebles catalogados por los Artículos 1° y 2° al Catálogo previsto por el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano. La incorporación

al Catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 4° – Deberán revertirse a su estado original las deformaciones de la fachada sobre la calle Tte. Gral. Juan Domingo Perón en base a la documentación histórica y preservarse como elementos de especial valor e interés la Capilla y el Teatro, ambos sitos en el interior del Colegio San José localizado en Azcuénaga 154/162.

Artículo 5° – Las Fichas de Catalogación N° 9–26–2 y 9–26–1 con fechas de revisión 07/1999, constituye en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

(Inmuebles: Mitre, Bartolomé 2411/31 esquina Azcuénaga 126; Mitre, Bartolomé 2455 esquina Larrea 145 y Larrea 171/93 esquina Tte. Gral. Juan Domingo Perón esquina Azcuénaga 154/62)

10) Ley N° 566, B.O. N° 1.188, Publ. 09/05/2001

Artículo 2° – Incorpóranse los inmuebles catalogados por el Art. 1° al Catálogo previsto en el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano. La incorporación al Catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° – Las Fichas de Catalogación N° 28–34–2a y N° 28–34–2b constituyen el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

(Inmuebles: Av. Rivadavia 3216/20/22/24 y Av. Rivadavia 3226/28/30/36)

11) Ley N° 582, B.O. N° 1.191, Publ. 14/05/2001

Artículo 3° – La Ficha de Catalogación N° 9–58–25 de fecha 08/1998, constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley. La incorporación al Catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

(Inmueble: Av. Rivadavia 2027/31/33/35)

12) Ley N° 626, B.O. N° 1.279, Publ. 19/09/2001. *(Ver Ley 1.746)*

Artículo 1° – Catalóguese a los siguientes edificios localizados en los terrenos que forman parte del Polígono I que se extiende entre la traza de la AU6 al norte, la calle Reservistas Argentinos al oeste, la vía del FFCC Gral. Sarmiento al sur y la prolongación imaginaria de la calle Oliden al este, con el nivel de protección ambiental y edilicia que a continuación se detalla conforme lo establecido en el Anexo I:

A – Protección edilicia:

A.1 – Protección estructural:

1.1 – Policlínico (4099). Grado de intervención 1.

1.2 – Almacenes Generales (4047). Grado de intervención 2.

B – Protección ambiental:

Una vez transferido el terreno al dominio público del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y zonificada el área se establecerá una protección ambiental al espacio público del entorno inmediato de los edificios.

Artículo 2° – Catalóguese a los siguientes edificios localizados en los terrenos que forman parte del Polígono II que se extiende desde la proyección imaginaria de la calle Oliden al oeste, AU6 al norte, la proyección imaginaria de la calle E. Bedoya al este hasta la implantación del tanque de agua y un límite a 45° hasta la AU6 y las vías del FFCC Gral. Sarmiento al sur, con el nivel de protección ambiental y edilicia que a continuación se detalla conforme lo establecido en el Anexo I:

A – Protección edilicia:

A.1 – Protección estructural:

1.1 – Oficina administrativa (4033). Grado de intervención 2.

1.2 – Taller de reparaciones (4035). Grado de intervención 2.

1.3 – Taller de afilar sierra (4051). Grado de intervención 2.

1.4 – Taller de aserradero y carpintería (4040). Grado de Intervención 2.

1.5 – Puente (9502). Grado de intervención 3.

1.6 – Cabina (4058). Grado de Intervención 3.

1.7 – Oficina (4094). Grado de intervención 2.
1.8 – Taller de Pintura (4026). Grado de intervención 2.
1.10 – Taller Alumbrado (4011). Grado de intervención 2.
B – Protección ambiental:
Una vez transferido el terreno al dominio público del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y zonificada el área se establecerá una protección ambiental al espacio público del entorno inmediato de los edificios.
Artículo 3° – Catalóguese al edificio localizado en los terrenos que forma parte del Polígono III que se extiende desde la prolongación imaginaria de la calle E. Bedoya hasta el tanque de agua y un límite a 45° hasta su intersección AU6 al oeste, la AU6 al norte, la prolongación imaginaria de la calle Dupuy al este y las vías del FFCC Gral. Sarmiento al sur, con el nivel de protección ambiental y edilicia que a continuación se detalla conforme lo establecido en el Anexo I:
A – Protección edilicia:
A.1 – Protección estructural:
1.1 – Taller de reparaciones de coches (4009). No se incorporará a esta protección las construcciones realizadas a posteriori del diseño original. Grado de intervención 2.
B – Protección ambiental:
Una vez transferido el terreno al dominio público del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y zonificada el área se establecerá una protección ambiental al espacio público del entorno inmediato de los edificios.
Artículo 4° – Catalóguese a los siguientes edificios localizados en los terrenos que forman parte del Polígono IV delimitado por la prolongación imaginaria de la calle Dupuy al oeste, la traza de la AU6 al norte, la Avenida Irigoyen al este y las vías del FFCC Gral. Sarmiento al sur, con el nivel de protección ambiental y edilicia que a continuación se detalla conforme lo establecido en el Anexo I:
A – Protección edilicia:
A1 – Protección estructural:
1.1 – Subusina (4004 y 7501). Grado de intervención 2.
1.2 – Mesa giratoria (1001). Grado de intervención 1.
B – Protección ambiental:
Una vez transferido el terreno al dominio público del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y zonificada el área se establecerá una protección ambiental al espacio público del entorno inmediato de los edificios.
Artículo 5° – Catalóguese al espacio central denominado "Plaza Central de Maniobras", delimitado por los frentes de los siguientes edificios: al sur, por los edificios 4033 y 4094; al este, por los edificios 4026 y 4084; al oeste, por los edificios 4035, 4051 y 4040 conforme lo establecido en el Anexo I.
A – Protección ambiental:
Una vez transferido el terreno al dominio público del Gobierno de la Ciudad y zonificada el área, se establecerá una protección ambiental al espacio público central anteriormente mencionado.
13) Ley N° 524, B.O. N° 1.292, Publ. 09/10/2001
Artículo 2° – Incorpórase el inmueble catalogado por el Art. 1° al Catálogo previsto en el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano. La incorporación al Catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la Parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.
Artículo 3° – La Ficha de Catalogación N° 11–76–7 con fecha de revisión del 09/1999, constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.
(Inmueble Av. Santa Fe 1854/56/60/66/68)
14) Ley N° 654, B.O. N° 1.304, Publ. 25/10/2001
Artículo 3° – La Ficha de Catalogación N° 1–12–3a constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.
(Inmueble: Av. Corrientes 718)

15) Ley N° 650, B.O. N° 1.309, Publ. 01/11/2001

Artículo 2° – Incorpórase el inmueble catalogado por el Art. 1° al Catálogo previsto en el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano. La incorporación al Catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° – La Ficha de Catalogación N° 7–38–4 constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

(Inmueble: Paraguay 1328/30)

16) Ley N° 651, B.O. N° 1.309, Publ. 01/11/2001

Artículo 2° – Incorpórase el inmueble catalogado por el Art.1° al Catálogo previsto por el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano. La incorporación al Catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° – La Ficha de Catalogación N° 15–176–1 de fecha 11/1999 constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

(Inmueble: Av. Pte. Ramón S. Castillo 1720)

17) Ley N° 656, B.O. N° 1.309, Publ. 01/11/2001

Artículo 1° – Catalóguese como Bien de Interés arquitectónico para la Ciudad, con grado de protección integral al Palacio Ceci, ubicado en Av. Lincoln 4305/25. Datos Catastrales: Circunscripción 15, Sección 83, Manzana 53, Parcela 5a.

Artículo 2° – El edificio citado en el Art. 1° de la presente Ley no podrá aumentar su volumen ni superficie, preservando y restaurando los ornamentos y elementos de valor.

Artículo 3° – Toda nueva intervención en el edificio descripto en el Art. 1°, deberá ser evaluada por la Autoridad de Aplicación.

Artículo 4° – Incórporase el inmueble catalogado en el Art.1° al Catálogo previsto por el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano. La incorporación al Catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la Parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 5° – La ficha de Catalogación N° 83–53–5a constituye el Anexo I a todos sus efectos.

18) Ley N° 679, B.O. N° 1.354, Publ. 08/01/2002

Artículo 7° – El Informe Técnico N° 1102/DGPEIU/2000 de la Dirección General de Interpretación Urbanística dependiente de la Secretaría de Planeamiento Urbano, la nota correspondiente del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales de fecha 05/12/2000 y la Ficha de Catalogación N° 15–152–53–54, documentación ésta que ha recaído en el Expte. N° 74.728/2000 (registro del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), constituye en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

19) Ley N° 693, B.O. N° 1.356, Publ. 10/01/2002

Artículo 2° – Incorpórase el inmueble catalogado en el Art. 1° al Catálogo previsto por el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano. La incorporación al Catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° – La Ficha de Catalogación N° 18–11a–Fracc. B, constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

20) Ley N° 694, B.O. N° 1.358, Publ. 14/01/2002

Artículo 2° – Incorpórase el inmueble catalogado en el Art. 1° al Catálogo previsto por el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano. La incorporación al Catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° – La Ficha de Catalogación N° 24–41/42 constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

21) Ley N° 859, B.O. N° 1.526, Publ. 16/09/2002

Artículo 2° – Incorpórase el inmueble catalogado por el Art.1° al Catálogo previsto en el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano. La incorporación al Catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 4° – El Informe Técnico N° 3.838/DGPEIU/2000 de la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística dependiente de la Secretaría de Planeamiento Urbano, la nota correspondiente del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales de 29/08/2000 y la Ficha de Catalogación N° 6–26–7, documentación ésta que ha recaído en el Expte. N° 10.809/1999 y agregados (registro del Órgano Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), constituye en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

22) Ley N° 849, B.O. N° 1.529, Publ. 19/09/2002

Artículo 4° – El Informe Técnico N° 1.487/DGPEIU/2000 de la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística dependiente de la Secretaría de Planeamiento Urbano, la nota correspondiente del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales de fecha 14/12/1999 y la Ficha de Catalogación N° 18–21–172, documentación ésta que ha recaído en el Expte. N° 58.653/1999 (registro del Órgano Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) constituye, en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

23) Ley N° 851, B.O. N° 1.529, Publ. 19/09/2002

Artículo 4° – El Informe Técnico N° 3.952/DGPEIU/2000 de la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística dependiente de la Secretaría de Planeamiento Urbano, la nota correspondiente del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales de fecha 05/09/2000 y la Ficha de Catalogación N° 14–9–19, documentación ésta que ha recaído en el Expte. N° 56.961/2000 (registro del Órgano Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), constituye en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

24) Ley N° 850, B.O. N° 1.530, Publ. 20/09/2002

Artículo 4° – El Informe Técnico N° 2.295/DGPEIU/2000 de la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística dependiente de la Secretaría de Planeamiento Urbano, la nota correspondiente del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales de fecha 23/05/2000 y la Ficha de Catalogación N° 3–26–23, documentación ésta que ha recaído en el Expte. N° 19.304/2000 (registro del Órgano Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), constituye en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

25) Ley N° 852, B.O. N° 1.531, Publ. 23/09/2002

Artículo 4° – El Informe Técnico N° 1.450/DGPEIU/2000 de la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística dependiente de la Secretaría de Planeamiento Urbano, la nota correspondiente del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales de fecha 07/03/2000 y la Ficha de Catalogación N° 1–26–6, documentación ésta que ha recaído en el Expte. N° 74.128/1999 (registro del Órgano Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), constituye en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

26) Ley N° 860, B.O. N° 1.531, Publ. 23/09/2002

Artículo 3° – La Ficha de Catalogación N° 83–102–14 de fecha 21/05/2001, constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

27) Ley N° 861, B.O. N° 1.531, Publ. 23/09/2002

Artículo 3° – La Ficha de Catalogación 83–106B de fecha 21/05/2001, constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

28) Ley N° 1.023, B.O. N° 1.710, Publ. 11/06/2003

Artículo 4° – El Informe Técnico N° 1.030/DGPEIU/2001 de la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística dependiente, a esa fecha, de la Secretaría de Medio Ambiente y Planeamiento Urbano, la Nota correspondiente del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales de fecha 06/03/2001, la Disposición N° 43/DGPEIU/2001 y la Ficha de Catalogación N° 18–99a–28, documentación ésta que ha recaído en el Expte. N° 20.248/2001 (registro del Órgano Ejecutivo del

Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), constituye en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

29) Ley N° 1.048, B.O. N° 1.747, Publ. 05/08/2003

Artículo 4° – La altura máxima permitida para el resto de las edificaciones, no podrá superar la altura determinada por la cornisa superior del edificio, debiendo mantener el F.O.S. desarrollado en la Parcela.

Artículo 5° – Toda nueva intervención en el inmueble descripto en el Art. 1° deberá ser evaluada por la autoridad correspondiente.

30) Ley N° 1.336, B.O. N° 1.969, Publ. 25/06/2004

Artículo 2° – El Poder Ejecutivo, en el término de treinta (30) días de promulgada la Presente, elaborará, de conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas Nros. 45.517, B.M. N° 19.226 y 52.257, B.O.C.B.A. N° 127, las normas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 1°.

31) Ley N° 1.335, B.O. N° 1.972, Publ. 30/06/2004

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 33–33–A, documentación ésta que ha recaído en el Expediente N° 21.144/2001 (registro del Órgano Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), constituye, en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

32) Ley N° 1.456, B.O. N° 2.048, Publ. 09/10/2004

Artículo 2° – Incorpórase el inmueble catalogado por el Art. 1° al Catálogo previsto por el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano. La incorporación al Catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la Parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

33) Ley N° 1.486, B.O. N° 2.068, Publ. 16/11/2004

Artículo 2° – El Poder Ejecutivo a través de las dependencias competentes deberá producir el correspondiente informe técnico.

34) Ley N° 1.487, B.O. N° 2.071, Publ. 19/11/2004

Artículo 2° – El Poder Ejecutivo a través de las dependencias competentes deberá producir el correspondiente informe técnico.

35) Ley N° 1.505, B.O. N° 2.078, Publ. 30/11/2004

Artículo 1° – Catalóguese con la forma de Protección Especial Edilicia –Parágrafo 10.1.3.2.1– bajo el procedimiento estipulado en el Parágrafo 10.3 Catalogación, Sección 10 del Código de Planeamiento Urbano al inmueble sito en la calle Virrey Cevallos 628/30/36.

Artículo 2° – Declárese Sitio Histórico en los términos de la Ley N° 1.227 al inmueble mencionado en el Art. 1°.

36) Ley N° 1.562, B.O. N° 2.112, Publ. 19/01/2005

Artículo 1° – Las Fichas de Catalogación Nros. 45–102–1–A y 45–102–1–B constituyen, en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

37) Ley 1.684, B.O. N° 2.234, Publ. 18/07/2005

Artículo 2° – El Poder Ejecutivo a través de los organismos competentes, dentro de los noventa (90) días de recibida la Presente reglamentará las normativas correspondientes.

38) Ley N° 1.743, B.O. N° 2.274, Publ. 13/09/2005

Artículo 1° – Ratifícase el convenio urbanístico suscrito entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Sr. Guillermo Rojas, como apoderado de la firma "Amelia S.A.", relacionado con el edificio "Comega", sito en la Av. Corrientes 212/22/24, esq. Av. Leandro N. Alem 368/84/90, que como Anexo I forma parte de la presente Ley.

Artículo 4° – El Informe Técnico N° 695/DGPeIU/2001 de la ex Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística, cuya nueva denominación es Dirección General de Planeamiento Interpretativo, dependiente de la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento, la nota correspondiente del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales de fecha 27/10/2001 y la Ficha de Catalogación N° 1–52–1, documentación ésta que ha recaído en el Expediente N° 31.989/2001

(registro del Órgano Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), constituye en copia certificada, el Anexo II que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

39) Ley N° 1.746, B.O. N° 2.277, Publ. 19/09/2005

Artículo 2° – Catalógase el edificio localizado en los terrenos que forman parte del Polígono II de los Talleres Liniers y que se extiende desde la proyección imaginaria de la calle Oliden al oeste, AU6 al norte, la proyección imaginaria de la calle Bedoya al este hasta la implantación del tanque de agua y un límite a 45° hasta la AU6 y las vías del ex FFCC Gral. Sarmiento al sur, con el nivel de protección edilicia y ambiental que a continuación se detalla:

A – Protección Edilicia:

A.1 – Protección Estructural:

1 – Taller General de Reparaciones de Locomotoras, Fundición, Herrería, Calderas, Hojalatería y de Ajuste (4084). Grado de intervención 2

B – Protección Ambiental:

Una vez transferido el terreno al dominio del Gobierno de la Ciudad y zonificada el área, se establecerá una protección ambiental al entorno inmediato del edificio anteriormente mencionado.

40) Ley N° 1.745, B.O. N° 2.278, Publ. 19/09/2005

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 20–19–10 constituye, en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

41) Ley N° 1.772, B.O.N° 2.288, Publ. 03/10/2005

Artículo 4° – La incorporación al catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el Art. 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano.

42) Ley N° 1.793, B.O. N° 2.316, Publ. 11/11/2005

Artículo 1° – Catalóguese con la forma de Protección Especial Edilicia –parágrafo 10.1.3.2.1– bajo el procedimiento estipulado en el parágrafo 10.3 Catalogación, Sección 10 del Código de Planeamiento Urbano al inmueble delimitado por las calles R. L. Falcón, Lacarra, Fernández, Rafaela y Av. Olivera, cuya denominación catastral es Circunscripción 1, Sección 54, Manzana 88, de esta Ciudad.

43) Ley N° 1.863, B.O. N° 2.365, Publ. 24/01/2006

Artículo 2° – El Poder Ejecutivo a través de los organismos competentes, dentro de los noventa (90) días de recibida la Presente reglamentará las normativas correspondientes.

44) Ley N° 1.862, B.O. N° 2.366, Publ. 25/01/2006

Artículo 2° – El Poder Ejecutivo a través de los organismos competentes, dentro de los noventa (90) días de recibida la Presente reglamentará las normativas correspondientes.

45) Ley N° 2.292, B.O. N° 2.664, Publ. 16/04/2007

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 35–18–37 constituye, en copia certificada, el Anexo I que, a todos sus efectos, forma parte de la presente Ley.

46) Ley N° 2.440, B.O. N° 2.793, Publ. 22/10/2007

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 11–82–15 constituye, en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley.

47) Ley N° 2.466, B.O. N° 2.818, Publ. 26/11/2007

Inmuebles singulares entorno Distrito APH Estación del Ferrocarril de Lugano.

Artículo 4º – Las Fichas de Catalogación N° 80–119–9, 80–90–4, 80–101–6, 80–83–26, 80–091–1, 80–102–4c, 80–119–26, 80–99–25, obrantes en el Expediente N° 30.743/2002 del registro del Órgano Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constituyen el Anexo I que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley.

48) Ley N° 2.563, B.O. N° 2.828, Publ. 10/12/2007

Artículo 1° – Catalógase el muelle emplazado dentro del predio ubicado en Av. Intendente Carlos Noel y Mariquita Sánchez de Thompson, Costanera Sur, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que incluye al muelle de madera de la Asociación Argentina de Pesca en toda su extensión y con todos los elementos de equipamiento, delimitado al Norte por el Yacht Club Argentino y la

proyección del borde Norte del muelle, al Oeste por Av. Intendente Carlos Noel, al Sur por el canal que divide con la Reserva Ecológica y al Este por la proyección del muelle, con Nivel de Protección "Cautelar".

Artículo 4° – Colóquese en el Muelle de la Asociación Argentina de Pesca una placa de bronce, con el siguiente texto: "MUELLE DE LA ASOCIACIÓN ARGENTINA DE PESCA DECLARADO DE VALOR PATRIMONIAL POR LA LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, LEY 2.563 / AÑO 2007".

49) Ver Ley N° 2567, B.O. N° 2829, Publ. 11/12/2008

Artículo 12 – La Ficha de Catalogación N° 35–77–26 constituye, el Anexo III que, a todos sus efectos, forma parte de la presente Ley.

50) Ley N° 2.606, B.O. N° 2.877, Publ. 25/02/2008

Artículo 12 – Catalóganse con nivel de protección estructural los edificios que forman parte del conjunto "Instituto Nacional de Rehabilitación /Ex Ciudad Infantil", ubicados en las Manzanas 104 y 111 de la Sección 25, Circunscripción 16, los que deberán incluirse en el Listado de inmuebles catalogados singulares de la Ciudad de Buenos Aires, incluida en la Sección 10, Protección Patrimonial del Código de Planeamiento Urbano.

51) Ley N° 2.665, B.O. N° 2.923, Publ. 06/05/2008

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 60–1–33 constituye, en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley.

52) Ley N° 2.667, B.O. N° 2.925, Publ. 08/05/2008

Artículo 4° – Las Fichas de Catalogación N° 7–48–37C y N° 7–48–37D constituyen, en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

53) Ley Nº 2.748, B.O. Nº 2.975, Publ. 21/07/08

Artículo 1° – Declárese sitio de interés histórico, integrante del Patrimonio Cultural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (PCCABA), a la construcción denominada "La Boyera", nomenclatura catastral Circunscripción 18, Sección 21, Manzana 143, vecina a la prolongación de la Av. Casares, en cercanías del viaducto ferroviario y las antiguas dependencias de la ex Dirección Municipal de Limpieza.

54) Ley N° 2.770, B.O. N° 2.987, Publ. 06/08/2008

Artículo 1° – Apruébase el Convenio Urbanístico suscripto entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Club Atlético Huracán, referido a la catalogación con Nivel de Protección Estructural del inmueble sito en Av. Amancio Alcorta N° 2502, que como Anexo I forma parte integrante de la Presente.

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 26–27–Fracc. B constituye, en copia certificada, el Anexo II que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley.

55) Ley N° 2.793, B.O. N° 2.996, Publ. 20/08/2008

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación Nº 17–7–17 constituye, en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley

56) Ley N° 2.796, B.O. N° 2.996, Publ. 20/08/2008

Artículo 4° – Inclúyase al Patrimonio Cultural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en los términos de la Ley 1.227, Art. 4° inc. h), los componentes muebles que se detallan en el Anexo que forma parte de la presente Ley.

Artículo 5° – De conformidad y en los términos del Art. 1° de la presente Ley; protéjase el ramal existente entre la estación Primera Junta de la Línea "A" de subterráneos y el predio mencionado en el Art. 1° de la presente Ley, como así también la totalidad de las vías del circuito histórico existentes de los tranvías en el circuito comprendido por las calles Emilio Mitre, Av. Rivadavia, Hortiguera, Directorio, Emilio Mitre.

Artículo 6° – Inclúyase como perteneciente al patrimonio cultural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el alcance previsto en la Ley 1.227 Art. 4° incs. a) y c), al Circuito Histórico existente de los tranvías calles: Directorio esquina con Emilio Mitre; por ésta hasta Av. Rivadavia, por ésta, hasta Hortiguera y por ésta hasta Directorio y Emilio Mitre.

57) Ley N° 2.797, B.O. N° 2.996, Publ. 20/08/2008

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación Nº 5–37–15 constituye, en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley. *(El inmueble originalmente perteneció a la "Societá Unione Operai Italiani").*

58) Ley N° 2.794, B.O. N° 2.997, Publ. 21/08/2008

Aprueba Convenio Urbanístico para inmueble sito en la Av. Entre Ríos 1948, que como Anexo I forma parte de la Presente.

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 16–17–14c constituye, en copia certificada, el Anexo II que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley. *(Ver Convenio y sus Anexos)*

59) Ley N° 2.828, B.O. N° 3.019, Publ. 22/09/2008

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 1–26–11b a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley como Anexo I.

60) Ley N° 2.829, B.O. N° 3.019, Publ. 22/09/2008

Artículo 1° – Catalóguese con nivel de Protección "Cautelar" en los términos establecidos por la Sección 10, "Protección Patrimonial" del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al inmueble denominado "Pasaje Sastre" ubicado en la calle 15 de Noviembre de 1889 N° 1.171, correspondiente a la Circunscripción 3, Sección 16, Manzana 58 de esta Ciudad. Toda intervención que se realice en la edificación localizada en la mencionada Manzana, no podrá superar la altura del arranque de las cúpulas existentes en la misma.

Artículo 3° – Establécense las siguientes disposiciones particulares para la Manzana 59, Sección 16, Circunscripción 3: "Todas las construcciones que se realicen en la Manzana 59, Sección 16, Circunscripción 3, no podrán superar la altura del arranque de las cúpulas existentes en la edificación emplazada en la Manzana 58, Sección 16, Circunscripción 3."

61) Ley 2.798, B.O. 3.020, Publ. 23/09/2008 (Ley N° 2.832 corrige errata del Art. 3°)

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 5–13–27 constituye, en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley.

62) Ley N° 2.868, B.O. N° 3.063, Publ. 24/11/2008

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 9–72–1d forma parte de la presente Ley como Anexo I.

63) Ley N° 2.892, B.O. N° 3.069, Publ. 02/12/2008

Artículo 3° – Las Fichas de Catalogación 15–55–3a y 21–93–4d que obran en el Anexo I, forman parte integrante de la presente Ley a todos sus efectos.

64) Ley N° 2.891, B.O. N° 3.071, Publ. 04/12/2008

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación 1–54–13a forma parte de la presente Ley como Anexo I.

65) Ley N° 2.984, B.O. N° 3.103, Publ. 29/01/2009

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación 46–19–7, a todos sus efectos, forma parte de la presente Ley como Anexo I.

66) Ley N° 2.857, B.O. N° 3.110, Publ. 04/02/2009

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación 32–84–3c, forma parte de la presente Ley como Anexo I a todos sus efectos.

67) Ley N° 2.858, B.O. N° 3.127, Publ. 03/03/2009 (y según errata Ley N° 3.025)

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación 89–96–11f, forma parte de la presente Ley como Anexo I a todos sus efectos.

68) Ley N° 3.018, B.O. N° 3.156, Publ. 17/04/2009

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 10–110–24 constituye, en copia certificada, el Anexo II que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley. *(Ver Convenio Urbanístico).*

69) Ley N° 3.040, B.O. N° 3.183, Publ. 28/05/2009

Artículo 4° – Las Fichas de Catalogación N° 15–84–1, 15–84–2, 15–84–3, 15–84–4 y 15–84–5 forman parte de la presente Ley como Anexo I.

70) Ley N° 3.041, B.O. N° 3.184, Publ. 29/05/2009

Artículo 4° – Las Fichas de Catalogación N° 21–34–18 y 21–35–14 forman parte de la presente Ley como Anexo I.

71) Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184, Publ. 29/05/2009

Artículo 9° – Las Fichas de Catalogación 54–68–1a, 54–68–1b, 54–68–1c, 54–68–1d, 54–68–1e, 54–68–1f, 54–68–1g, 54–68–1h, 54–68–1i, 54–68–1j, 54–68–1k, 54–148–43, 54–198–5, 54–54–00, 54–96A–23, 54–105B–17a, 54–211–Fracc. D, 62–151B–14d, 62–151B–14a/b/c/e/f, documentación ésta que ha recaído en el Expediente N° 45.631/2003 (registro del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), constituyen en copia certificada, el Anexo II, que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley. El Poder Ejecutivo elaborará la Ficha de Catalogación N° 54–1B–Fracc. C que, a todos sus efectos, formará parte de la presente Ley.

72) Ley N° 3.076, B.O. N° 3.212, Publ. 10/07/2009

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 5–14–09 forma parte de la presente Ley como Anexo I.

73) Ley Ley N° 3.102, B.O. N° 3.233, Publ. 10/08/2009

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 14–36–40 forma parte de la presente Ley como Anexo I.

74) Ley Ley N° 3.103, B.O. N° 3.233, Publ. 10/08/2009

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 3–30–17a forma parte de la presente Ley como Anexo I.

75) Ley N° 3.137, B.O. Nº 3.254, Publ. 09/09/2009

Artículo 1° – Desaféctase del distrito de zonificación E3 y aféctase a Distrito E4, Equipamiento Especial del Código de Planeamiento Urbano, con destino a "Hospital Italiano", el predio identificado catastralmente como Parcela 1c, Manzana 44A, Sección 17, Circunscripción 7, según lo graficado en el Plano que como Anexo I a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

Artículo 4° – Incorpóranse el Pabellón Buschiazzo de la calle Gascón N° 450, el Edificio Policlínico de la calle Tte. Gral. Juan Domingo Perón N° 4230/36 y la Capilla al Listado de inmuebles catalogados con nivel de protección Estructural, según lo consignado en la Fichas de Catalogación y la Documentación Complementaria que como Anexo III forman parte de la Presente a todos sus efectos

76) Ley N° 3.118, B.O. N° 3.255, Publ. 10/09/2009

Artículo 4° – Las Fichas de Catalogación 5–2–24A, 5–2–26, 5–2–27, 5–2–1, 5–3–29A, 5–3–29B, 5–3–30, 5–3–1 que obran en el Anexo I, forman parte integrante de la presente Ley a todos sus efectos.

77) Ley N° 3.121, B.O. N° 3.255, Publ. 10/09/2009

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 7–022–21 a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley como Anexo I.

78) Ley N° 3.122, B.O. N° 3.255, Publ. 10/09/2009

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 22–53–1 a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley como Anexo I.

79) Ley Nº 3.126, B.O. Nº 3.259, Publ. 16/09/2009

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 98–61–1 constituye, en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley.

80) Ley Nº 3.075, B.O. Nº 3.277, Publ. 13/10/2009

Artículo 4º – Las Fichas de Catalogación Nº 11–32–11 y 11–33–15 constituyen, en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley.

81) Ley Nº 3.213, B.O. Nº 3.293, Publ. 04/11/2009

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación Nº 42–77B–1A a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley como Anexo I.

82) Ley Nº 3.344, B.O. Nº 3.345, Publ. 21/01/2010

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 4–19–19 a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley como Anexo I.

83) Ley N° 3.346, B.O. Nº 3.352, Publ. 01/02/2010

Artículo 4º – Las Fichas de Catalogación Nº 16–68, 13–77, 3–66b–1e*, 49–177–Fracc. A, a todos sus efectos forman parte integrante de la Ley como Anexo I.

84) Ley Nº 3.421, B.O. Nº 3.430, Publ. 31/05/2010

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 13–95–9 a todos sus efectos forma parte integrante de

la presente Ley como Anexo I.

85) Ley Nº 3.422, B.O. Nº 3.430, Publ. 31/05/2010

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación Nº 29–101–0 constituye, en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley.

86) Ley Nº 3.423, B.O. Nº 3.430, Publ. 31/05/2010

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación 22–050–025 que obra en el Anexo I, forma parte integrante de la presente Ley a todos sus efectos.

87) Ley Nº 3.424, B.O. Nº 3.430, Publ. 31/05/2010

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación 39–23–1 que obra en el Anexo I, forma parte integrante de la presente Ley a todos sus efectos.

88) Ley Nº 3.420, B.O. Nº 3.431, Publ. 01/06/2010

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación 12–06–9 que obra en el Anexo I, forma parte integrante de la presente Ley a todos sus efectos.

89) Ley Nº 3.443, B.O. Nº 3.443, Publ. 17/06/2010

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 14–48–1A a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley como Anexo I.

90) Ley Nº 3.444, B.O. Nº 3.443, Publ. 17/06/2010

Artículo 2° – Las obras de ampliación no podrán superar la altura del Edificio Histórico (Sector A) y deberán conservar las masas arbóreas. El Sector C, se regirá por las normas de tejido del Distrito R2all.

Artículo 5° – La Ficha de Catalogación N° 13–56–1a constituye, en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley.

91) Ley Nº 3.445, B.O. Nº 3.443, Publ. 17/06/2010.

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 3–25–12b a todos sus efectos forma parte Integrante de la presente Ley como Anexo I.

92) Ley N° 3.470, B.O. N° 3.470, Publ. 28/07/2010

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 7–043–008 constituye el Anexo I que, a todos sus efectos, forma parte integrante de la presente Ley.

93) Ley N° 3.508, B.O. N° 3.499, Publ. 08/09/2010

Artículo 4° – Las Fichas de Catalogación N° 28–16–28, 65–77–5b, 65–77–5c, 14–41–01, 28–16–29, 15–103–12, 22–67–39, 20–30–3b, 36–108–27, 65–101–9d y 45–28–02 constituyen el Anexo I de la presente Ley.

94) Ley Nº 3.536, B.O. Nº 3.520, Publ. 07/10/2010

Artículo 4º – Las Fichas de Catalogación Nº 40–23B–1b, 3–6–21a y 7–121–4a, a todos sus efectos forman parte integrante de la presente Ley como Anexo I.

95) Ley Nº 3.552, B.O. Nº 3.520, Publ. 07/10/2010

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación Nº 5/66/4, constituye en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

96) Ley Nº 3.533, B.O. Nº 3.521, Publ. 08/10/2010

Artículo 4° – Las Fichas de Catalogación 1–10B–0, 5–32–7a, 5–31–8a, 21–77–1a, 7–3–5, 3–42–1, 15–156A–0, 7–22–29, 7–50–7c, 7–23–12, 7–42–28b, 11–81–4, 15–150–4, 15–97–11b y 1–3A–1, forman parte de la Presente como Anexo I, a todos sus efectos.

97) Ley Nº 3.550, B.O. Nº 3.521, Publ. 08/10/2010

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación 7–049–019A, que constituye el Anexo I, forma parte a todos sus efectos de la presente Ley.

98) Ley Nº 3.535, B.O. Nº 3.525, Publ. 15/10/2010 y B.O. Nº 3.531, Publ. 25/10/2010

Artículo 4º – Las Fichas de Catalogación Nº 15–103–11, 3–30–8, 7–18–17, 7–4–5a, 11–73–31, 11–56–20d, 7–4–3b, 7–27–27, 5–26–10a, 5–57–1k, 7–20–3a, 7–7–15, 7–6–2a, 11–73–18, 11–57–37, 11–58–44, 11–59–35, 11–81–9, 11–80–16, 11–80–13, 11–6–9b, 11–17–3a, 15–128–33c, 15–128–33b, 15–128–33a, 15–89–1a, 11–82–6, 7–8–6, 7–19–15, 7–19–8, 7–19–9, 7–19–11, 11–73–2a, 11–57–33, 11–35–26a, 11–46–34, 11–46–36, 15–109–26, 15–109–25, 11–3–1, 11–17–13a, 3–5–15, 7–

28–9, 15–125–1, 5–16–35b, 5–25–18, 5–16–43, 7–50–9a, 7–50–9b, 5–23–18, 5–16–42, 11–58–1, 11–37–4, 11–58–2, 11–37–3, 15–71–8a, 11–37–7, 11–37–8, 7–27–12, 15–132–1b, 7–29–39, 5–14–21a, 5–6–30, 5–14–17, 5–14–16, 5–7–29, 7–6–40, 7–20–5c, 7–8–30, 7–6–41, 7–9–1g, 5–7–30, 5–15–8, 3–21–33c, 7–42–28b, 5–7–3b, 7–35–24a, 7–9–1i, 11–49–9, 15–109–23 y 11–34–8, forman parte de la presente Ley a todos sus efectos como Anexo I.

El Poder Ejecutivo elaborará las Fichas de Catalogación Nº 7–1–6, 9–60–37b, 3–23–3a, 7–9–15c, 11–83–12b, 7–8–3, 7–49–1a, 7–49–19a,11–57–23, 15–109–24, 11–76–7c, 11–14–3d, 7–45–27, 7–8–3, 7–37–8j, 7–22–29, 7–28–37a, 7–50–4, 7–50–5a, 7–10–12b, 7–50–2, 7–50–6, 7–51–21, 7–23–10a, 3–20–13, 7–48–19, 11–38–11, 7–39–16, 9–82–27, 9–81–7c, 9–82–25, 7–27–18 y 7–13–28, que pasarán a formar parte de la presente Ley.

99) Ley N° 3.551, B.O. N° 3.525, Publ. 15/10/2010

Artículo 6º – Las Fichas de Catalogación 10–86–Fracc. D, 10–118–A, 6–7–20, 6–7–18, 6–7–17, 6–7–16, 6–17–3, 6–17–1A y 1B, 6–17–13A, que constituyen el Anexo I, forman parte, a todos sus efectos, de la presente Ley. El Poder Ejecutivo elaborará las Fichas de Catalogación 6–1B–9A, 10–100–Fracc. A, 10–120–23, 6–7–14A, 6–7–12A; 10–120–1, 10–120–22 y 6–24–2K, que pasarán a formar parte de la presente Ley.

100) Ley N° 3.577, B.O. N° 3.535, Publ. 01/11/2010

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 14–12–2b, obrante como Anexo I, forma parte de la presente Ley a todos sus efectos.

101) Ley N° 3.576, B.O. N° 3.535, Publ. 01/11/2010, vetada parcialmente por Decreto Nº 808/2010.

Artículo 4° – Las Fichas de Catalogación N° 23–31–26A y 23–31–5 constituyen, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley.

102) Ley N° 3.590, B.O. N° 3.560, Publ. 09/12/2010

Artículo 4º – Las Fichas de Catalogación Nº 55–015–0000, 15–090–001h, 07–035–006, 65–075–017, 12–053–015, 55–025–0000, 42–083–006d, 83–146–003, 43–163–038A, 43–163–001f, 43–163–038c, 36–071–007e, 28–059–002b, 37–079A–001, 37–079A–002A,37–079A–006, 63–089–004A, 15–090–001m, 71–018–014f, 12–004–030A, 28–001–001, 12–004–032, 04–004–015, 25–034–009c, 05–026–021, 42–053–007b, 12–047–018A, 54–136–016O, 42–053–018, 17–073–025, 77–074–009g, 77–067–014, 09–052–021b, 11–004–025d, 24–052–001, 01–015–014a, 02–013–010a, 22–058–019, 65–073–001e, 57–071–013, 09–003–006b, 25–52b–17, 3–32–12, 1–52–2A, 59–77–0, 23–022–020, 23–69A–Fracc. B, 21–047–025, 5–70b–13, 23–012–019, 23–015b–029, 02–014A–007, 57–067–018, 25–027–001, 03–026–013e, 0083–082–005, 23–018–019, 07–040–027A, 57–016b–004, 01–015–003A y 25–033–008 forman parte como Anexo I de la presente Ley.

103) Ley N° 3.641, B.O. N° 3.568, Publ. 21/12/2010

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 7–36–1 constituye el Anexo I que, a todos sus efectos, forma parte integrante de la presente Ley.

104) Ley N° 3.620, B.O. N° 3.570, Publ. 23/12/2010

Artículo 4° – La Ficha de Catalogación N° 5–44–12 constituye el Anexo I que, a todos sus efectos, forma parte integrante de la presente Ley.

105) Ley Nº 3.640, B.O. Nº 3.591, Publ. 27/01/2011

Artículo 4° – Las Fichas de Catalogación N° 3–58–2, 2–69–6b, 8–45–21a, 22–36–6a, 16–83a–2, 28–62–8, 13–47–15, 98–5K–2, 98–1V–11, 98–1W–00, 99–2–0, 99–1–0, 6–90–1a, 6–91–27b, 18–127–12b, 44–109–11a, 7–28–25, 21–27–35a, 19–141–24d, 23–17–38, 23–111–26a,19–76–24b, 23–74–24d, 21–135–A, 21–128, 33–78–14a, 57–16B–14b, 48–114a, 7–77–115–15, 83–143–10f, 14–35–18, 8–47–15b, 38–23–28b, 6–44–7a, 57–44–14d y 44–136A–3a, constituyen el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente normativa.

106) Ley Nº 3.683, B.O. Nº 3.591, Publ. 27/01/2011

Artículo 4º – Las fichas de Catalogación Nº 12–28–13, 9–34–5a, 3–40–13, 7–21–9, 1–13–7b, 3–41–18a, 7–17–46, 20–4–7a, 1–18B–7a, 9–75–14c, 20–34–6, 11–4–4, 9–61–27, 9–4–11, 3–19–34a, 9–30–4, 7–47–24a, 11–4–5b, 1–23–8a, 9–35–19, 9–34–20a, 9–82–19, 15–52–41, 15–90–1c, 15–85–7c,

9–16–1a y 28–68–6, forman parte de la Presente como Anexo I, a todos sus efectos. El Poder Ejecutivo elaborará las fichas de Catalogación 13–75–46, 15–107–2, 12–14–11c, 11–46–36 y 13–102–20, que pasarán a formar parte de la presente Ley.

107) Ley Nº 3.681, B.O. Nº 3.615, Publ. 28/02/2011

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación Nº 54–095–005 constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente normativa.

108) Ley Nº 3.789, B.O. Nº 3.688, Publ. 21/06/2011

Artículo 4º – Las Fichas de Catalogación Nº 51–120–001, 51–120–027, 51–120–026, 51–120–025, 51–120–024, 51–120–023, 51–120–021, 51–127–006 y 51–120–007 forman parte de la presente Ley como Anexo I.

109) Ley Nº 3.796, B.O. Nº 3.701, Publ. 08/07/2011

Artículo 5º – Las fichas de catalogación Nº 35–96–10, 35–82–22, 35–110A–12, 35–110A–11, 35–110A–10, 35–110A–9, 35–110A–8, 35–110A–7, 35–110A–6, 35–110B–34, 35–110B–33, 35–110B–32, 35–110B–31, 35–110B–30, 35–110B–29 y 35–110A–15, forman parte integrante de la presente Ley como Anexo II.

110) Ley N° 3.821, B.O. Nº 3.703, Publ. 12/07/2011

Artículo 4º – Las Fichas de Catalogación N° 39–049–001, 39–049–004, 39–049–005, 39–049–028 y 39–057–016, a todos sus efectos forman parte integrante de la presente Ley como Anexo I.

111) Ley N° 3.820, B.O. Nº 3.704, Publ. 13/07/2011

Artículo 4º– Las Fichas de Catalogación Nº 23–15b–003, 23–15a–020, 23–15a–018, 23–15a–016, 23–15b–009, 23–15a–015, 23–15a–014 y 23–15a–022 forman parte de la presente Ley como Anexo I.

112) LEY N° 3.852, B.O Nº 3.751, Publ. 19/09/2011

Artículo 4º – Las Fichas de Catalogación N° 7-035-017, 7-035-18 y 7-035-19 constituye el Anexo I que forma parte integrante de la presente Ley.

113) Ley Nº 3.913, B.O. Nº 3.777, Publ. 26/10/2011

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación N° 28-042-016a constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley.

114) Ley Nº 3.912, B.O. Nº 3.780, Publ. 31/10/2011

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación N° 37-157-4, constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley.

115) Ley Nº 3.935, B.O. Nº 3.797, Publ. 23/11/2011

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación Nº 51-049-002A forma parte de la presente Ley como Anexo I.

116) Ley Nº 3.988, B.O. Nº 3.809, Publ. 13/12/2011

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación N° 63-112-014a, forma parte de la presente Ley como Anexo I.

117) Ley Nº 4.066, B.O. Nº 3.841, Publ. 26/01/2012

Artículo 4º – Las Fichas de Catalogación N° 57-083-030, 57-083-031, 57-083-032, 57-083-033, 57-083-036, 57-083-037, 57-083-001, 57-091-014, 57-091-013, 57-091012, 57-083-011, 57-091-010, 57-091-009, 57-091-008 y 57-091-007c forman parte de la presente Ley como Anexo I.

118) Ley Nº 4.065, B.O. Nº 3.850, Publ. 08/02/2012

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación N° 60-7-2e constituye el Anexo I que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente normativa.

119) Ley Nº 4.068, B.O. Nº 3.853, Publ. 13/02/2012

Artículo 10 – Las Fichas de Catalogación Nº 61-169-6, 61-169-7, 61-169-8, 61-169-9a, 61-169-9b, 61-169-10a, 61-169-11a, 61-169-12, 61-111-0, constituyen el Anexo I, que a todos sus efectos forma parte de la presente normativa.

120) Ley Nº 4.144, B.O. Nº 3.920, Publ. 29/05/2012

Cine Teatro Ópera: Quedan protegidos además el hall, la sala principal, la sala denominada "Petit Ópera", los sanitarios públicos, así como la totalidad de los revestimientos y ornamentaciones interiores, luminarias, herrería y carpinterías originales.

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación Nº 1-4-12d forma parte integrante como Anexo I de la presente Ley.

121) Ley Nº 4.145, B.O. Nº 3.920, Publ. 29/05/2012

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación Nº 30-96-36 forma parte de la presente Ley como Anexo I.

122) Ley Nº 4.147, B.O. Nº 3.920, Publ. 29/05/2012

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación Nº 25-33-14 forma parte de la presente Ley como Anexo I.

123) Ley Nº 4.146, B.O. Nº 3.922, Publ. 31/05/2012

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación N° 55-182-0000 forma parte de la presente Ley como Anexo I.

124) Ley Nº 4.164, B.O. Nº 3.935, Publ. 19/06/2012

Artículo 4° - La ficha de Catalogación Nº 40-117-8b forma parte integrante de la presente Ley como Anexo I.

125) Ley Nº 4.165, B.O. Nº 3.935, Publ. 19/06/2012

Artículo 1° - Catalógase con Nivel de Protección "Integral" el inmueble denominado "Gran Pabellón Central de la Exposición Ferroviaria y de Transportes Terrestres", sito en el predio delimitado por la Av. Intendente Bullrich 475/517, la Av. Santa Fe 4815/57 y la Av. Luis María Campos 115/17, identificado como Circunscripción 17, Sección 23, Manzana 68, Parcela OFRD, en razón de sus valores histórico-culturales, arquitectónicos y urbanísticos.

Artículo 4° - La ficha de Catalogación N° 23-68-FrD forma parte integrante de la presente Ley como Anexo I.

126) Ley N° 4.215, B.O. Nº 3.967, Publ. 06/08/2012

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación Nº 6-27-18 forma parte de la presente Ley como Anexo I.

127) Ley N° 4.216, B.O. Nº 3.967, Publ. 06/08/2012

Artículo 4º – Las Fichas de Catalogación Nº 17-064a-043 y Nº 36-085007 forman parte de la presente Ley en el Anexo I.

128) Ley N° 4.229, B.O. Nº 3.967, Publ. 06/08/2012

Artículo 4º – La Ficha de Catalogación Nº 05-009-028b forma parte de la presente Ley como Anexo I.

129) Ley Nº 4.213, B.O. Nº 3.971, Publ. 10/08/2012

Artículo 1° - Declárase "Sitio de Interés Cultural" de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (PCCABA) al inmueble sito en la calle Laprida 1212, Sección 15, Manzana 103, Parcela 22, de esta Ciudad, según los términos de la Ley 1.227.

Artículo 2° - Dispónese la colocación de una placa identificatoria, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 48.039, en el inmueble mencionado en el Art. 1°, con la siguiente expresión: AQUÍ VIVIÓ ALEJANDRO XUL SOLAR NOTABLE PINTOR Y ESCRITOR ARGENTINO.

130) Ley Nº 4.228, B.O. Nº 3.979, Publ. 23/08/2012

Artículo 2° - Para la Platea y Gimnasio Ricardo Etcheverry se admitirán las intervenciones resultantes de la aplicación de los grados de intervención previstos para su nivel de protección, como así también aquellas tendientes a completar la construcción del edificio según su proyecto original.

131) Ley Nº 4.253, B.O. Nº 3.991, Publ. 10/09/2012

Artículo 4° - La Ficha de Catalogación Nº 14-032-017d forma parte integrante de la presente Ley como Anexo I.

132) Ley Nº 4.314, B.O. Nº 4.029, Publ. 05/11/2012

Artículo 4° - La Ficha de Catalogación Nº 9-52-3a forma parte de la presente Ley como Anexo I.

ACUERDOS

ACUERDO N° 545–CAPU/2001

5.5.1.3 Comercio Minorista

Artículo 1° – Se considerará razonable condicionar la autorización de los usos "Autoservicio de productos alimenticios", "Autoservicio de productos no alimenticios", "Supermercado" y "Supermercado total" al cumplimiento de las siguientes pautas:

1. Carga y Descarga:

a) En general:

El área destinada a carga y descarga deberá cumplir con las superficies mínimas especificadas en el Cuadro de Usos 5.2.1 del Código de Planeamiento Urbano y su conformación admitirá el ingreso de vehículos del porte consignado en el Anexo "R" del Decreto N° 779/1995 y N° 79/1998 reglamentarios de la Ley Nacional de Tránsito N° 24.449, autorizados según la categorización de la vía de acceso de la Red de Tránsito Pesado aprobada por la Ley N° 216/1999 de la Ciudad de Buenos Aires.

b) Reparto a domicilio (Delivery):

Se prohíbe el estacionamiento, carga y descarga, detención o espera de los vehículos destinados al reparto a domicilio (Delivery), a nivel, en la vereda, y en el retiro de frente requerido en el punto 2. El cumplimiento de esta prohibición debe garantizarse por medio de un diseño de los accesos a nivel de la vereda y que no se realice rebajo alguno del cordón de la misma.

c) Las operaciones de alistamiento y la entrada y salida de vehículos de reparto a domicilio no debe obstaculizar el acceso y egreso de personas. A tales efectos se lo localizará con los módulos de carga y descarga, si estos existieran.

d) Se deberá disponer la colocación de sendos carteles, de buen diseño gráfico y alta visibilidad desde la vía pública, con los horarios de carga y descarga de mercaderías y el tipo de vehículo autorizado para tal fin a los efectos de facilitar el control.

2. F.O.S.:

a) Criterio general:

A los efectos de atenuar los impactos negativos del desarrollo del uso sobre la vía pública se materializará una zona de transición compuesta por dos retiros, uno entre la Línea Oficial y la carpintería de la puerta de acceso en correspondencia con el frente de cajas y el otro entre la carpintería de la puerta de acceso y la línea de cajas, con las siguientes medidas y características:

a1) 1° Retiro (Línea Oficial / Carpintería de la puerta de acceso en correspondencia con el frente de cajas):

1. En terrenos de hasta 30m de fondo: un metro con cincuenta centímetros (1,5m).

2. En terrenos de más de 30m y hasta 40m de fondo: dos metros (2m).

3. En terrenos de más de 40m de fondo: dos metros con cincuenta centímetros (2,5m).

a2) 2° Retiro (Carpintería de la puerta de acceso en correspondencia con el parte de cajas/ Línea de Cajas):

4. En terrenos de hasta 40m de fondo: tres metros (3m).

5. En terrenos de más de 40m de fondo: tres metros con cincuenta centímetros (3,5m).

b) Requisitos comunes de la zona de transición correspondiente a los retiros antedichos.

En ningún punto de la zona de transición se podrá localizar uso comercial alguno. Se prohíbe especialmente el emplazamiento de quiscos, aparadores, exhibidores, máquinas tragamonedas y dispensers.

c) Reparto a domicilio (Delivery):

Será posible autorizar el alistamiento de los productos y contenedores destinados al reparto a domicilio, con carácter restrictivo, en la medida que no existan en el predio espacios destinados a carga y descarga de mercaderías.

d) Casos especiales:

De localizarse el uso como consecuencia de la refuncionalización o remodelación de edificios preexistentes, la zona de transición podrá desarrollarse mediante un único retiro generado entre la carpintería de la puerta de acceso y la línea de cajas, con las siguientes medidas:

1. En terrenos de hasta 30m de fondo: tres metros con cincuenta centímetros (3,5m).

2. En terrenos de más de 30m y hasta 40m de fondo: cinco metros (5m).

3. En terrenos de más de 40m de fondo: seis metros (6m).

Artículo 2° – Se deberá contar en forma real, correcta, y efectiva con la cantidad de módulos de estacionamiento para vehículos particulares exigidos en Cuadro de Usos 5.2.1 del Código de Planeamiento Urbano hoy vigente. Este requerimiento deberá ser cumplido en la misma parcela o en los términos del Parágrafo 7.7.1.8 del Código de la Edificación. Podrá presentar en el momento de la habilitación la Servidumbre para los estacionamientos que no puedan ser cubiertos en la propia parcela. Se desaconseja su aplicación para cumplimentar los requisitos de carga y descarga de mercaderías, salvo que se lograra, por medio de esta vinculación dotar de espacios de carga y descarga a establecimientos ya existentes y en funcionamiento. Se procurará que tanto el predio dominante como el predio sirviente se localicen en la misma manzana, para evitar cruces de calles con changuitos y carritos de supermercado.

Artículo 3° – Todo pedido de emplazamiento que cumpla con las condiciones establecidas en los artículos precedentes podrá ser objeto de autorización directa por parte de la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística, sin necesidad de consulta previa a este Consejo Asesor. A los efectos formales de su trámite el pedido de localización de un nuevo establecimiento preexistente deberá estar acompañado por un informe técnico, con carácter de declaración jurada, que puntualice el cumplimiento de las normas vigentes del Código de Planeamiento Urbano, del Código de la Edificación, en especial en lo que hace a la ubicación del establecimiento frente a la Red de Tránsito Pesado de nuestra Ciudad, y esta Acordada.

ACUERDO N° 206–CoPUA/2003, B.O. N° 1.690, Publ. 14/05/2003

1.2.1.1 Relativos al uso/Hotel Industrial

5.5.1.11 Industria Manufacturera

Artículo 1° – Aclárase la interpretación de la definición de "Hotel Industrial" del Parágrafo 1.2.1.1 del Código de Planeamiento Urbano de la siguiente forma:

a) Es posible localizar más de una actividad industrial en un "Hotel Industrial" en la medida que cada unidad de uso no exceda los máximos permitidos para el Distrito por el Cuadro de Usos 5.2.1b).

b) En el caso que dos empresas desempeñen la misma actividad dentro de un Hotel Industrial ninguna de ellas podrá superar la superficie máxima permitida para el Distrito por el Cuadro 5.2.1b).

c) Nunca una misma empresa podrá desarrollar para el mismo uso dentro de un Hotel Industrial más superficie que la máxima permitida para el Distrito por el Cuadro 5.2.1b) aun cuando tenga varias localizaciones en el mismo.

Artículo 2° – Instrúyese a la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística para que estudie en forma detallada y particular la refuncionalización de un edificio existente para localizar en él un Hotel Industrial, a través de las áreas técnicas especializadas de su dependencia, con carácter previo a la intervención de este Consejo.

ACUERDO N° 265–CoPUA/2003, 11/06/2003

5.4.12 Distritos Áreas de Protección Histórica – APH

Artículo 1° – Delegar el tratamiento a la DGPEeIU de los siguientes temas

Avisos de obra en general.

Ej.: Limpieza de frentes, restauración de revoques o partes componentes de fachada. Pintura. Cambios de pisos. Tareas de reacondicionamiento interior.

Permisos de obra:

Edificios catalogados: Obras que estén contenidas en los Grados de intervención 1, 2 y obras que comprenden Grados 3 y 4 de escala menor.

Edificios no catalogados: aquellas que no afecten al espacio público.

Obras en Áreas de Protección Histórica no reglamentadas bajo parte cubierta.

Ej.: Rehabilitación de una casa chorizo, reacondicionamiento de locales comerciales.

Referente a usos:

Rubros de cualquier Agrupamiento, que en el Cuadro de Usos correspondiente del CPU, se encuentren expresamente consignados y resulten Permitidos o No Permitidos.

Rubros que de acuerdo a la Ley N° 123 resulten de Bajo Impacto.

Referente a elementos del espacio público:

Colocación de toldos, publicidad, marquesinas, cambios de solados.

Ej.: Letras sueltas. Carteles de chapa calada entre vanos. Cartel frontal inscripto en ancho de vanos. Carteles pintados sobre vidrio, sin superar la superficie máxima, toldos rebatibles.

Referente a ocupación en la vía pública:

Solicitudes para ocupar la acera con mesas y sillas, que se ajusten a lo dispuesto en el Capítulo 11.8 "Colocación de mesas y sillas en las aceras", del Código de Habilitaciones y Verificaciones y a lo que expresamente dispongan en la materia las respectivas normas de los distintos Distritos APH.

ACUERDO N° 516–CoPUA/2003, B.O. N° 1.883, Publ. 19/02/2004

5.5.1.11 Industria Manufacturera

Artículo 1°– Asimílese el uso "Elaboración artesanal de licores (sin destilación)" al consignado en el Cuadro de Usos N° 5.2.1b) del Código de Planeamiento Urbano, con Código ClaNAE 1552.9 "Elaboración de sidras y otras bebidas alcohólicas fermentadas a partir de frutas", con las mismas restricciones de localización, F.O.S., guarda o estacionamiento vehicular y espacios para carga y descarga.

Artículo 2°– Aclárese que dicha actividad "Elaboración artesanal de licores (sin destilación)" no se circunscribe exclusivamente a los licores frutados, sino también a otros de elaboración artesanal que no requieran destilación.

ACUERDO N° 250–CPUAM/2004, B.O. N° 1.952, Publ. 01/06/2004

4.3.3 Altura de un Edificio de Perímetro Libre

4.12 Normas Complementarias

Artículo 1° – En los Distritos, Residencial R2a y Centro Local C3I, para la materialización de las tipologías de perímetro libre, se podrá autorizar el desarrollo de un volumen, que rebase el plano límite, resultante de aplicar las relaciones R y r'' establecida para su distrito de zonificación, con una superficie cubierta no mayor al 9% (nueve por ciento) 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 la parcela.

En caso de optar por esta variante, se deberá cumplir con las siguientes restricciones concurrentes:

- *La superficie total a construir no podrá superar aquella determinada por la aplicación de las relaciones determinadas por el Art. 4.3.3 Altura de un Edificio de Perímetro Libre del Código de Planeamiento Urbano y el F.O.T. establecido para el Distrito correspondiente.*

. Ninguna construcción podrá superar un plano ubicado a 10m por debajo del encuentro de las tangentes determinadas por la relación r.

. No podrán proyectarse plantas habitables con una superficie menor al 25% de la planta tipo del edificio. Por encima de estas plantas solo podrán ubicarse los servicios del edificio como salas de máquina y tanques de agua.

Serán de aplicación las disposiciones generales de la Sección 4 del Código de Planeamiento Urbano y las particulares de la Sección 5 establecidas para el Distrito correspondiente, que no se opongan a lo establecido.

Artículo 2° – Por un plazo de 180 días, a partir de su publicación en el Boletín Oficial todas las presentaciones que se realicen solicitando la aplicación de la reconfiguración volumétrica deberán ser analizadas por la Dirección General de Planeamiento Interpretativo y posteriormente enviados al Consejo del Plan Urbano Ambiental, a los fines de tomar conocimiento y monitorear los diferentes casos que se presenten y efectuar, de ser necesario los ajustes correspondientes en el Acuerdo. Las presentaciones deberán 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.

ACUERDO N° 572–CPUAM/2004, B.O. N° 2.080, Publ. 02/12/2004

4.3.3 Altura de un Edificio de Perímetro Libre

4.12 Normas Complementarias

Este Consejo resuelve ajustar el Acuerdo N° 250–CPUAM/2004 en su Art. 1° cuyo texto será:

Artículo 1° – En todos los Distritos de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano que admitan la materialización de la tipología "Perímetro Libre" y sus derivados "Semi Perímetro Libre" y "Combinación de Tipologías", se podrá autorizar el desarrollo de un volumen, que rebase el plano límite, resultante de aplicar las relaciones R y r'' establecida para su distrito de zonificación, con una superficie cubierta no mayor al 9% (nueve por ciento) 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 la parcela.

En caso de optar por esta variante, se deberá cumplir con las siguientes restricciones concurrentes:

. La superficie total a construir no podrá superar aquélla determinada por la aplicación de las relaciones determinadas por el Art. 4.3.3 Altura de un Edificio de Perímetro Libre del Código de Planeamiento Urbano y el F.O.T. establecido para el Distrito correspondiente.

. Ninguna construcción podrá superar un plano horizontal ubicado a 10m por debajo del encuentro de las tangentes determinadas por la relación r.

. No podrán proyectarse plantas habitables con una superficie menor al 25% de la planta tipo del edificio. Por encima de estas plantas sólo podrán ubicarse los servicios del edificio como salas de máquina y tanques de agua.

Serán de aplicación las disposiciones generales de la Sección 4 del Código de Planeamiento Urbano y las particulares de la Sección 5 establecidas para el Distrito correspondiente, que no se opongan a lo establecido.

ACUERDO N° 260–CoPUA/2005, B.O. N° 2.238, Publ. 22/07/2005

5.5.1.11 Industria Manufacturera

Artículo 1° – Resulta razonable asimilar el uso "Elaboración artesanal de cervezas" al consignado en el Cuadro de Usos N° 5.2.1b) del Código de Planeamiento Urbano, con Código ClaNAE 1552.9

"Elaboración de sidras y otras bebidas alcohólicas fermentadas a partir de frutas", con las mismas restricciones de localización, F.O.S., guarda o estacionamiento vehicular y espacios para carga y descarga.

ACUERDO N° 413–CPUAM/2005, B.O. N° 2.306, Publ. 28/10/2005

5.4.6.4 Distrito U3

Artículo 1° – En relación a la realización de obras en el Distrito U3 se establece que:

a) No será exigible el retiro lateral (pasillo) según lo graficado en las Figuras 2 y 3 del Anexo I.

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 lo graficado en las Figuras 2 y 3 del Anexo I.

c) Se admite la ampliación en altura hasta 1 nivel por encima de la altura original. Se establece plano límite: 11m. Este nuevo nivel deberá retirarse hasta las líneas de receso original de fondo y de frente respectivamente según lo graficado en la Figura 3 del Anexo I.

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 deberán superar el 40% del área de fachada.

Artículo 2° – Lo establecido en el artículo anterior será de aplicación exclusiva en los lotes denominados "típicos" del Distrito U3, es decir aquellos lotes cuadrados de 8,66m de lado. Los demás casos serán tratados por este Consejo en concordancia con los criterios establecidos en la presente.

Artículo 3° – En relación con los usos admitidos en el Distrito U3, por aplicación del Art. 5.2.1 del Código de Planeamiento Urbano, Ley N° 449, se admitirán los usos comerciales con las siguientes limitaciones:

1) En los Subdistritos U3 a), b), c), d) y e), los usos del Distrito RIbI siempre que se cumpla:

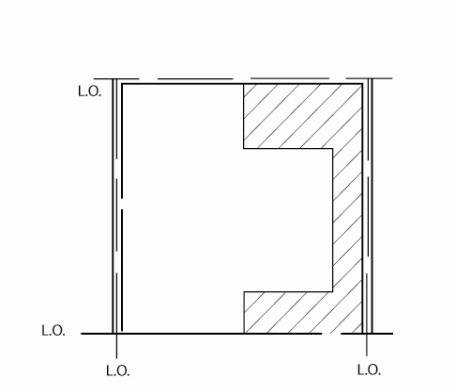
a) Que el uso comercial se desarrolle exclusivamente en planta baja y sin desplazar la función residencial de la parcela.

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.

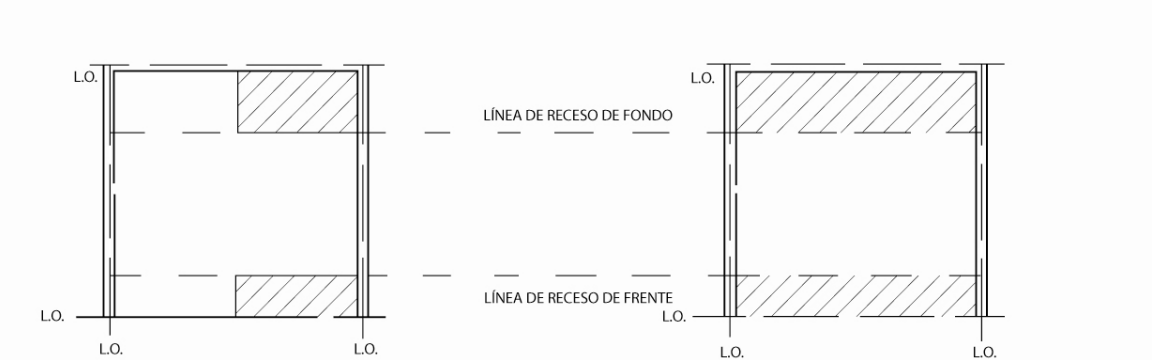
2) En el Subdistrito U3f, los usos del Distrito R2bII.

Artículo 4° – El Anexo I forma parte de la Presente.

Anexo I



RETIROS GENERALES
FIGURA 1



AMPLIACIÓN PERMITIDA HASTA ALTURA OFICINAL (8m)
FIGURA 2

AMPLIACIÓN PERMITIDA DESDE (8m) HASTA ALTURA MÁXIMA (11m)
FIGURA 2

ACUERDO Nº 328/CPUAM/2009, B.O. N° 3.297, Publ. 10/11/2009

Normas referidas a la localización de estructuras soporte de antenas en todo el ámbito de la Cuidad Autónoma de Buenos Aires

Artículo 1° – Definiciones:

a) Contenedor o Shelter: Receptáculo prismático, generalmente metálico, que contiene los equipos, funcionalmente vinculado a una estructura soporte de antena.

b) Torre: Estructura metálica reticulada, sin riendas, arriostramientos y/o tensores para su sujeción.

c) Monoposte: Columna portante, generalmente realizada con tubos metálicos estructurales, que no emplea riendas, arriostramientos y/o tensores.

d) Mástil: Estructura metálica reticulada, sostenida por riendas, arriostraminetos y/o tensores, ancladas a una base sobre el suelo o a la azotea de un edificio.

e) Pedestal: Estructura metálica de no más de 5 (cinco) 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.

f) Vínculo: Antena fijada directamente a la estructura del edificio.

g) DGIUR: Es la Dirección General de Interpretación Urbanística dependiente de la Subsecretaría de Planeamiento o el organismo que en el futuro la reemplace.

h) CoPUA: Es el Consejo del Plan Urbano Ambiental creado por la Ley N° 71.

En el Anexo I se acompaña un croquis ilustrativo de los diferentes tipos de estructuras soporte de antenas.

Artículo 2°– El presente acuerdo tiene por objeto regular la localización de estructuras soporte de antenas de radio y/o televisión, telefonía móvil celular, radiocomunicaciones, campo de antenas, equipos de transmisión, previstas por la Ley N° 449 (Cuadro de Usos del Suelo 5.2.1), con la finalidad de compatibilizar la funcionalidad de dichos elementos con la preservación del espacio urbano, minimizando su ocupación y la contaminación visual.

Artículo 3°– 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, 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 Art. 28 de la Constitución de la Ciudad. Las solicitudes de localización de contenedores o shelters y/o de estructuras soporte de antenas, deberán ser acompañadas de un fotomontaje del proyecto de instalación que permitan conocer a priori el resultado de la propuesta formulada por el solicitante.

La DGIUR podrá 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.

El CoPUA asimilará, a requerimiento de la DGIUR, las nuevas tipologías de estructuras soporte de antenas que se presenten, a las tipologías definidas y reguladas en la presente.

La DGIUR rechazará sin más trámite las solicitudes que no den cumplimiento a los requisitos establecidos en el presente artículo.

Artículo 4°– Los tipos admitidos de estructuras soporte de antenas, atendiendo los criterios establecidos en los Artículos 3°, 8º y 9º de la presente y según los Distritos de Zonificación, son:

a) Distrito de Zonificación R1: Se autorizará la localización de estructuras soporte de antenas pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.

b) Distritos de Zonificación R2, C1, C2, C3 y U: Se autorizará la localización de estructuras soporte de antenas monoposte y pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.

c) Distritos de Zonificación E1 y E2: Se autorizará la localización de estructuras soporte de antenas torre, mástil, monoposte y pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.

d) Distrito de Zonificación E3: Se autorizará la localización de estructuras soporte de antenas monoposte sobre terreno, torre, mástil, monoposte y pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.

e) Distrito de Zonificación E4, I y P: Se autorizará 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.

La DGIUR rechazará sin más trámite las solicitudes que no den cumplimiento al presente artículo.

Artículo 5° – En los Distritos APH, en edificios catalogados y/o monumentos históricos nacionales y en los Distritos de Arquitectura Especial (AE) únicamente se autorizará la localización de contenedores o shelters y/o estructuras soporte de antenas pedestal y vínculo, previo dictamen favorable del Área de Protección Patrimonial de la DGIUR, la que evaluará que dicha localización no

altere, de manera relevante, la estética urbana y que las técnicas propuestas para mitigar su impacto sean eficaces y compatibles con el entorno de su emplazamiento.

Artículo 6º – Se autorizará la localización de estructuras soporte de antenas pedestal y vínculo sobre las columnas de iluminación y los elementos del mobiliario urbano, emplazados en el espacio público y en los Distritos de Zonificación UP, con excepción de lo previsto en el Art. 7º. La autorización de la localización de la estructura se otorgará previa firma de un convenio urbanístico celebrado y aprobado por la autoridad competente, que deberá contener una contraprestación económica o de interés público a cargo del solicitante.

Artículo 7º – En los predios de propiedad privada y/o en los predios sujetos a la Ordenanza Nº 33.919, B.M. Nº 15.673, incorporada en el Parágrafo 5.5.1.4.1 del Código de Planeamiento Urbano ubicados en Distritos de Zonificación UP, se autorizará la instalación de contendores o shelters y/o estructuras soporte de antenas según los criterios establecidos en el Art. 4º para los Distritos E4, debiendo la DGIUR considerar particularmente las técnicas y recaudos adoptados por el solicitante para mitigar el impacto visual de las mismas.

Artículo 8º – Las torres, los mástiles y los monopostes soporte de antenas instalados sobre azotea deben cumplir las siguientes reglas:

a) Observar un retiro mínimo de 3 (tres) metros respecto a la Línea Oficial o, en caso de corresponder, del retiro obligatorio de frente, sin excepción. Asimismo, deberá observar un retiro mínimo de 3 (tres) metros a cualquiera de los ejes divisorios del predio en el que se ubica, excepto por razones técnicas referidas a la estructura de la azotea debidamente acreditadas por el solicitante y aprobadas, con criterio restrictivo, por la DGIUR.

b) La altura máxima permitida de las estructuras soporte de antenas será de 6 (seis) metros por encima de la altura de la edificación existente.

Artículo 9º – Las estructuras soporte de antenas instaladas sobre terreno deben cumplir las siguientes condiciones:

a) Observar un retiro mínimo de 10 (diez) metros respecto a la Línea Oficial o, en caso de corresponder, del retiro obligatorio de frente, sin excepción. Asimismo, deberá observar un retiro mínimo de 10 (diez) metros a cualquiera de los ejes divisorios del predio en el que se ubica, excepto por razones técnicas debidamente fundadas por el solicitante y aprobadas, con criterio restrictivo, por la DGIUR. La estructura soporte de antena, sus anclajes y contenedores o shelters vinculados a la misma, deben quedar íntegramente instalados dentro del predio en que se localiza.

b) No excederán los 36 (treinta y seis) metros de altura desde el nivel cero, excepto razones técnicas debidamente fundadas por el solicitante y aprobadas, con criterio restrictivo, por la DGIUR.

Artículo 10 – La instalación de contenedores o shelters vinculados funcionalmente a una estructura soporte de antena sobre cubierta de edificios, debe realizarse de conformidad con las siguientes reglas:

a) Debe situarse a una distancia mínima de 3 (tres) metros respecto de la Línea Oficial o, en caso de corresponder, del retiro obligatorio de frente, sin excepción.

b) Observar una altura máxima de 3m.

Artículo 11 – La autorización de localización de estructura soporte de antena no otorga derecho a su instalación hasta tanto no se cumplan, en debido proceso, los requisitos previstos por la Ley N° 123 y normas modificatorias y complementarias para su certificación ambiental y el registro de planos de instalación electromecánica conforme a la normativa vigente.

Artículo 12 – La autorización de la localización de estructura soporte de antena debe extenderse con la formula: "en tanto no supere los niveles máximos permisibles de exposición poblacional de los seres humanos a las radiaciones no ionizantes, a declarar ante la autoridad competente en la materia, y hasta su desactivación, inhabilitación, demolición o desmantelamiento".

Artículo 13 – Las solicitudes de localización de estructuras soporte de antenas tramitarán ante la DGIUR, conforme a los términos de la presente. El CoPUA intervendrá solamente en caso de

impugnación de la decisión administrativa de la DGIUR y/o interposición de recursos administrativos dirigidos a obtener su revisión o anulación.

Artículo 14 – Dentro del plazo máximo e improrrogable de 4 (cuatro) años contados a partir de la publicación de la presente en el Boletín Oficial, las empresas titulares de estructuras soporte de antenas que se encuentren instaladas y no cumplan con las disposiciones de la presente, deberán proceder a su desmantelamiento o adecuación conforme al siguiente cronograma:

a) El 25% durante el primer año;
b) El 25% durante el segundo año;
c) El 25% durante el tercer año;
d) El 25% durante el cuarto año.

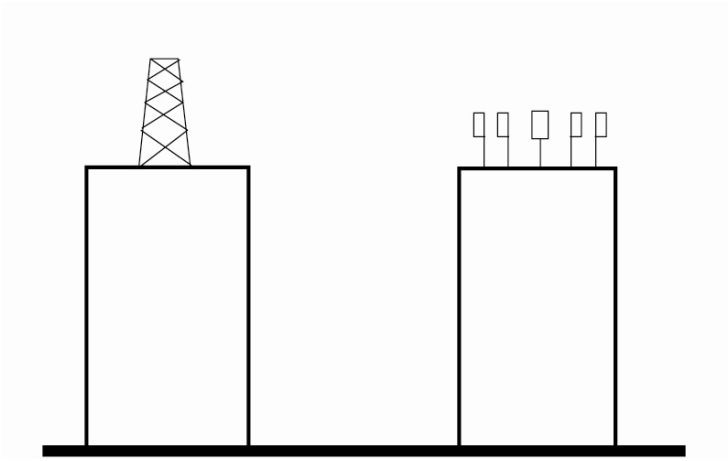
La DGIUR adoptará las medidas necesarias para instrumentar el cronograma de adecuación establecido en el presente.

El CoPUA podrá, por razones debidamente fundadas, autorizar con carácter de excepción el mantenimiento de hasta 5 (cinco) estructuras soporte de antena que no cumplan con las disposiciones de la presente por cada empresa titular, a cuyo efecto se tomará en cuenta como circunstancia favorable para otorgar dicha excepción, la utilización común de la estructura mediante acuerdos de coubicación celebrados entre dos o más empresas titulares.

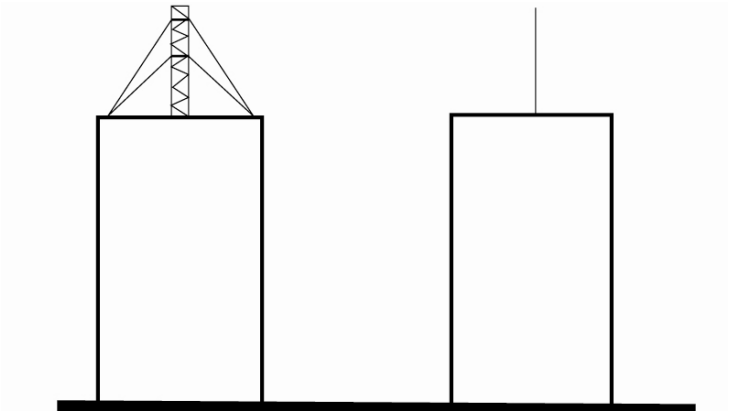
Artículo 15 – Recomiéndase a la Agencia de Protección Ambiental la realización de mediciones de radiaciones no ionizantes cada 90 (noventa) días, de las antenas instaladas en estructuras soporte localizadas a una distancia igual o menor a 100 (cien) metros de hospitales y escuelas.

Artículo 16 – Deróganse los Acuerdos N° 45–CoPUA/2003, 233–CPUAM/2004, 381–CPUAM/2006 y 281–CPUAM/2008.

TIPOS DE ESTRUCTURAS

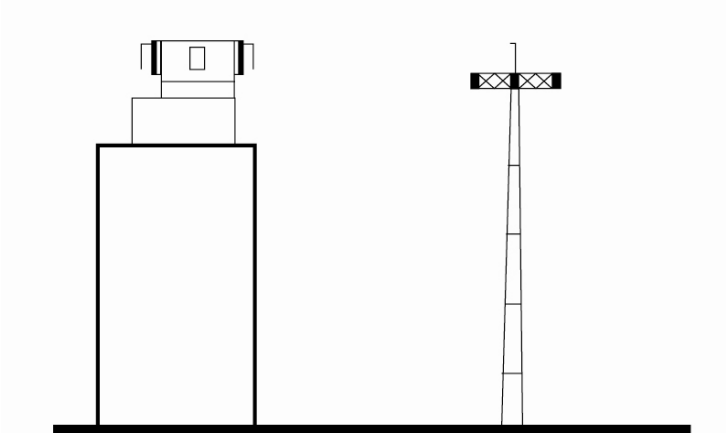


TORRE SOBRE AZOTEA *PEDESTALES SOBRE AZOTEA*



MASTIL SOBRE AZOTEA

MONOPOSTE SOBRE AZOTEA



VÍNCULO TOMADO DE EDIFICACIÓN EXISTENTE

MONOPOSTE SOBRE TERRENO NATURAL

ACUERDO N° 313/GCABA/CPUAM/10, B.O. Nº 3.528, Publ. 18/10/2010

Artículo 1° – Objeto.

El presente Acuerdo regula en el Distrito de Zonificación R2bI, 7.1) Sector 1 Barrio "Las Cañitas" del Código de Planeamiento Urbano, polígono delimitado por el eje de la Av. Gral. Indalecio Chenaut hasta el eje de la calle Huergo, por ésta hasta el eje de la Av. Dorrego, por ésta hasta el deslinde del E4 "Campo Argentino de Polo" hasta el eje de la Av. Gral. Indalecio Chenaut, la localización de los rubros del Cuadro de Usos 5.2.1a) "Alimentación en General, Restaurante, Cantina, Pizzería, Grill" y "Bar, Café, Whiskería, Cervecería, Lácteos, Heladería, etc.", afectados a la referencia "C".

Artículo 2° – Adecuación.

Se admite la localización de los usos referidos en el Art. 1° sólo en las parcelas de esquina y en una parcela intermedia por cuadra y acera.

Artículo 3° – Actividades complementarias.

En todos los casos no se permite la actividad complementaria de música y canto.

Artículo 4° – Actividades en la vía pública.

Para las actividades en la vía pública es de aplicación la Tabla 6.2.1 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 5° – Estacionamiento, carga y descarga, y restantes normas complementarias.

Respecto a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga, dese cumplimiento a lo establecido en el Cuadro de Usos 5.2.1 del Código de Planeamiento Urbano, a la Ley N° 123 y sus modificatorias. Cúmplase con las restantes normas complementarias contenidas en los Códigos de Planeamiento Urbano, de Edificación y de Habilitaciones y Permisos.

Artículo 6° – Derógase el Acuerdo N° 170–CPUAM/2004.