

REFERENCIAS CUADRO 5.4.12.1B DISTRITO APH1

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

| REFERENCIAS ADOPTADAS | DETALLE |
|-----------------------|---|
| <i>P</i> | <i>Permitido</i> |
| --- | <i>No permitido en el Distrito</i> |
| <i>T</i> | <i>F.O.S. resultante de las normas de tejido.</i> |
| <i>PB</i> | <i>Planta baja</i> |
| <i>PA</i> | <i>Planta alta</i> |
| <i>EC</i> | <i>Edificio completo</i> |
| <i>50</i> | <i>Superficie máxima 50 m²</i> |
| <i>100</i> | <i>Superficie máxima 100 m²</i> |
| <i>150</i> | <i>Superficie máxima 150 m²</i> |
| <i>200</i> | <i>Superficie máxima 200 m²</i> |
| <i>500</i> | <i>Superficie máxima 500 m²</i> |
| <i>750</i> | <i>Superficie máxima 750 m²</i> |
| <i>1.000</i> | <i>Superficie máxima 1.000 m²</i> |
| <i>1.500</i> | <i>Superficie máxima 1.500 m²</i> |
| <i>2.500</i> | <i>Superficie máxima 2.500 m²</i> |
| <i>C</i> | <i>La Subsecretaría efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización propuesta</i> |
| <i>UCDI</i> | <i>Uso condicionado. Si existe depósito o tanque de inflamables, la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios</i> |
| <i>SA</i> | <i>Sólo se permite el uso en avenidas</i> |

b) REFERENCIA CARGA, DESCARGA, GUARDA Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

b.1. Referencias guarda y estacionamiento vehicular

| | |
|----|--|
| 1 | 1 Módulo cada 160 m ² de la superficie total construida |
| 2 | a) Sin auditorio: 1 módulo cada 250 m ² de la superficie total construida. Con auditorio: además de lo anterior se proveerá lo requerido en 2b) b) 1 módulo cada 18 asientos del salón auditorio |
| 4 | Con salón de lectura mayor de 500 m ² , 10% de la superficie de dicho salón |
| 7 | 1 módulo cada 75 m ² de la superficie total construida |
| 9 | 1 módulo cada 250 m ² de la superficie total construida |
| 11 | Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público: a) de 5.000 m ² o más, dos veces dicha superficie b) menor de 5.000 m ² , una vez y media dicha superficie |
| 12 | 1 módulo cada 200 m ² de la superficie total construida |

| | | |
|----|--|--------------------------------------|
| 14 | 1 módulo cada 4 aulas | |
| 17 | 1 módulo cada 125 m ² de la superficie total construida | |
| 18 | 1 espacio de 15 m ² como mínimo, con lado menor, igual o mayor que 2,50 m | |
| 19 | Los requerimientos de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos que se indican en los siguientes puntos a-b-c, se establecen como cantidad mínima | |
| | a) Unidades de hasta 60 m ² de superficie propia inclusive, 1 módulo cada 3 unidades | |
| | b) Unidades de mas de 60 m ² hasta 90 m ² de superficie propia inclusive, 1 módulo cada 2 unidades | |
| | c) Unidades de más de 90 m ² de superficie propia, 1 módulo por unidad | |
| | d) Edificios construidos por la CMV, 1 módulo cada 3 unidades sin rango de superficie | |
| 20 | 5% de la superficie total construida | |
| 23 | a) Con internación: - 1 módulo cada 8 camas más 1 módulo cada 2 profesionales | |
| | b) Sin internación: 5% de la superficie total construida | |
| 25 | 5% de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de 4 módulos | |
| 26 | Salón de 600 m ² o más: 20% de la superficie total construida | |
| 28 | a) 1 módulo cada 3 habitaciones | |
| | b) N° de cocheras igual o mayor al 20% del total de habitaciones | |
| | c) N° de cocheras igual o mayor al 25% del total de habitaciones | |
| | d) N° de cocheras igual o mayor al 40% del total de habitaciones | |
| 31 | 1 módulo cada 120 m ² de la superficie total construida | |
| 32 | 1 módulo cada 15 camas más un módulo para el encargado o dueño | |
| 34 | Deberán solicitarse al Órgano de Aplicación normas especiales en cada caso particular | |
| 35 | Superficie de estacionamiento no inferior a la que resulte de computar un espacio de 15 m ² por cada módulo requerido según el siguiente cuadro: | |
| | Número de Módulos | Superficie total de la unidad de uso |
| | 2 | de 500 a 750 m ² |
| | 3 | de 751 a 1.000 m ² |
| | 4 | de 1.001 a 1.500 m ² |
| | 6 | de 1.501 a 2.000 m ² |
| 1 | por cada 2.000 m ² o fracción | |
| 37 | Para remises y autos de alquiler, cada tres(3) autos habilitados deberán constituir una cochera o espacio guardacoches a una distancia igual o menor a 200 m del local | |

b.2. Referencias espacios para carga y descarga

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

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

b.3. Casos Especiales

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

5.1 Usos no consignados.

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

6. Incentivos

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

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA SAN TELMO

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

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

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA AV. DE MAYO

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

El tributo a desgravar corresponde sólo a contribución territorial.

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

5.4.12.2 Distrito APH 2 - Parque 3 de Febrero

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

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

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

La propuesta deberá contener los siguientes aspectos:

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

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

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

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

patrimonial.

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

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

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

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

5.4.12.3 Distrito APH3 - Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico

1) - Carácter:

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

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

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

2) - Delimitación:

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

3) - Parcelamiento:

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

4) - Obligación de Proteger:

4.1 - Protección Especial

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

4.1.1 Protección Edilicia

4.1.1.1 - Normas Para Inmuebles Catalogados

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

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

4.1.1.2 Normas Para Inmuebles No Catalogados.

4.1.1.2.1 Normas Particulares por Zona

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

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

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

Retiro de frente mínimo: 3m

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

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

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

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

Zona 2

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

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

Disposiciones particulares

Edificios entre medianeras

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

$$R = h/d = 1$$

F.O.T. máximo = 1

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

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

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

Edificios de perímetro libre

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

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

F.O.T. máximo = 1

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

Retiro de frente mínimo: 3m

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

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

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

Zona 3

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

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

Disposiciones particulares:

Edificios entre medianeras.

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

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

Edificios de perímetro libre:

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

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

Edificios de perímetro semilibre:

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

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

F.O.T. básico = 3

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

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

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

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

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

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

Zona 4

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

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

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

Disposiciones particulares:

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

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

Observaciones:

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

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

4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Protección Ambiental Ámbito Consolidado

Corresponde a la totalidad del espacio público del Distrito.

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

4.1.2.2 Grados de Intervención Ambiental

a) Aceras a Calzadas:

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

b) Marquesinas:

Se prohíbe la instalación de marquesinas.

c) Toldos:

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

d) Publicidad:

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

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

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

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

e) Forestación:

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

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

Protección especial: Se deberán respetar las especies arbóreas existentes en la Parcela 1c, de la Manzana 36, Sección 15, Circunscripción 19.

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

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

f) Iluminación, Señalización y Sonido:

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

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

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

g) Mobiliario Urbano:

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

h) Empresas de Servicios Públicos:

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

i) Muros Visibles desde la Vía Pública:

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

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

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

j) Plazos:

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

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

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

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

5) Incentivos:

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

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA GRAND BOURG Y PALERMO CHICO

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

El tributo a desgravar comprende sólo la Contribución Territorial.

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

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

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

7) Tramitaciones

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

8) Normas Complementarias y Especiales

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

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

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

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

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

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

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

c) Requerimiento mínimo de estacionamiento = 32 módulos.

d) Carga y descarga = 1 módulo de 60 m²

e) Uso: uso exclusivo Museo Clase I.

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

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

Artículo 4° - Si por cualquier circunstancia se modificara en forma total o parcial lo especificado en el art. 1° de la presente ley, los propietarios deberán ejecutar a su exclusivo costo y cargo las obras necesarias para adecuar lo construido al F.O.T. (Factor de Ocupación Total) que resulte permitido para el distrito de zonificación al cual pertenece el inmueble.

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

5.4.12.4 Distrito APH 4 - Entorno Estación Belgrano "R"

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

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

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

3) Obligación de proteger:

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

3.1.1 Protección edilicia:

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

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS - APH4

| Circunscripción | Sección | Manzana | Parcela de Frentes | Cantidad | Calle | Puertas | C AT. |
|-----------------|---------|---------|--------------------|----------|-------------------------------|-----------------------|-------|
| 16 | 39 | 31 | 4 | 2 | Conde | 1990 | C |
| 16 | 39 | 32 | 1 | 2 | Conde | 2006/08 /10 | E |
| 16 | 39 | 32 | 2 | 1 | Conde | 2020/24 /36 | E |
| 16 | 39 | 32 | 3 | 1 | Conde | 2040 | C |
| 16 | 39 | 32 | 4 | 1 | Conde | 2050 | C |
| 16 | 39 | 32 | 6 | 2 | Conde | 2066/84 | E |
| 16 | 39 | 38 | 1 | 2 | Capitán Gral. Ramón Freire | 1898 | C |
| 16 | 39 | 39 | 13c | 2 | Conde | 1902 | E |
| 16 | 39 | 39 | 12 | 1 | Echeverría | 3252/56 / 60/68/74 | E |
| 16 | 39 | 39 | 1 | 2 | Capitán Gral. Ramón Freire | 1902 | E |
| 16 | 39 | 39 | 8 | 1 | Capitán Gral. Ramón Freire | 1944/46 | C |
| 16 | 39 | 39 | 6 | 1 | Capitán Gral. Ramón Freire | 1968 | C |
| 16 | 39 | 47 A | | 3 | Pasaje | s/N° | E |

| | | | | | | | |
|----|----|------|----------|---|--|------|---|
| | | | | | Subterráneo | | |
| 16 | 39 | 47 A | | 3 | Tanque de agua y bomba | s/Nº | E |
| 16 | 39 | 47 A | | 3 | Estación Belgrano "R" | s/Nº | E |
| 16 | 39 | 47 A | | 3 | Edificio anexo a estación | s/Nº | E |
| 16 | 39 | 47 B | Fracc. A | 4 | Acceso Túnel bajo nivel | s/Nº | E |
| | | | | 4 | Cabina de señales (Zona de vías anexa a M. 47B-Fracc. B) | s/Nº | E |

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

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

3.1.1.2 Normas para predios no catalogados:

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

Zona 1:

1. Parcelamiento:

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

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

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

$$R = h/d = 1$$

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

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

2.1.1 Línea de Frente Interno

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

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

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

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

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

2.1.5 Ocupación del Suelo.

F.O.S. máx.: según normas de tejido.

F.O.T. máx.: 1 (uno).

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

Zona 2:

1. Parcelamiento:

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

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

2.1 Disposiciones Particulares

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

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

$$\text{F.O.T. Básico} = 2,5$$

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

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

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

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

Zona 3:

1. Parcelamiento:

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

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

2.1 Disposiciones Particulares

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

$$R = h/d = 3$$

$$\text{F.O.T. Básico} = 2$$

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

3.1.2 Protección ambiental:

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

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

▣ **Grados de intervención ambiental:**

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

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

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

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

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

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

g) Señalización y alumbrado: Los elementos de señalización y alumbrado se pintarán en tonos uniformes y armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación externa tendrán coherencia y unidad cromática; las columnas de alumbrado no podrán ser usadas como soporte para fijación de

altavoces, reflectores u otros elementos ajenos a su función específica.

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

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

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

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

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

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

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

4) Usos:

4.1 Usos en inmuebles catalogados: En los edificios incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH 4 y en los predios ferroviarios, el Organismo de Aplicación efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

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

| Zonas | Distritos de Zonificación |
|-----------------------------|---------------------------|
| Zona 1⁽¹⁾ | U28 |
| Zona 2 | R2all |
| Zona 3 | C3II |

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

5) Incentivos:

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

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

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

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

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

5.4.12.5 Distrito APH 5 - Ámbito Iglesia Santa Felicitas

1) Carácter: El área abarca el conjunto que forma la Plaza Colombia -que conserva especies vegetales de calidad-, la Iglesia Santa Felicitas, el Colegio Nuestra Señora de Lourdes y los frentistas a todo el

conjunto, los cuales conforman un sector de interés público barrial socialmente reconocido. La Plaza y su entorno configuran un área de valor ambiental con edificios de valor arquitectónico de diversas épocas y estilos.

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

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

4) Obligación de Proteger.

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

4.1.1 Protección edilicia.

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

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH5, ÁMBITO IGLESIA SANTA FELICITAS

| Circ. | Sec. | Manz. | Parc. | Dirección | Protección |
|-------|------|-------|-------|---------------------------|------------|
| 3 | 8 | 1 | 19a | Pinzón 1617/23 | C |
| 3 | 8 | 1 | 21a | Pinzón 1605/11 | E |
| 3 | 8 | 1 | 21b | Isabel la Católica 489/93 | C |
| 3 | 8 | 11 | 14 | Pinzón 1599 | E |
| 4 | 10 | 14 | 1 | Brandsen 1604/06 | C |
| 4 | 10 | 14 | 2 | Brandsen 1608/10/12 | C |
| 4 | 10 | 14 | 26 | Isabel la Católica 645/47 | C |
| 4 | 10 | 36 | 1 | Azara 605/07 | C |
| 4 | 10 | 36 | 2 | Brandsen 1414/16 | C |
| 4 | 10 | 36 | 3 | Brandsen 1424/26 | E |
| 4 | 10 | 36 | 4 | Brandsen 1430 | C |
| 4 | 10 | 36 | 5 | Brandsen 1444 | I |
| 4 | 10 | 36 | 6 | Brandsen 1542 | C |
| 4 | 10 | 36 | 7 | Brandsen 1458/60 | C |
| 4 | 10 | 36 | 8 | Brandsen 1468/70/72 | C |
| 4 | 10 | 36 | 9 | Brandsen 1474/76 | C |
| 4 | 10 | 36 | 10 | Brandsen 1486/88/94 | E |
| 4 | 10 | 36 | 11 | Brandsen 1496/98 | E |
| 4 | 10 | 36 | 12 | Brandsen 1502/04/08 | C |
| 4 | 10 | 36 | 13 | Brandsen 1510 | C |
| 4 | 10 | 36 | 14 | Brandsen 1528/34 | C |
| 4 | 10 | 36 | 16 | Brandsen 1592 | C |
| 4 | 10 | 36 | 17 | Brandsen 1594/96 | C |
| 4 | 10 | 36 | 18 | Isabel la Católica 622/30 | C |
| 4 | 10 | 37 | 1 | Pinzón 1480 | E |
| 4 | 10 | 37 | 2 | Isabel la Católica s/N° | I |
| 4 | 10 | 37 | 8a | Brandsen 1491 | C+ |

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

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

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

4.1.2 Protección ambiental:

4.1.2.1 Protección ambiental ámbito preconsolidado: El Organismo de Aplicación solo podrá

autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4.1.2.2 Grados de intervención ambiental

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2.2.1 Plaza Colombia:

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes, se hará atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos. Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación. Rigen los incisos: a), d), e), f), g), h), j), y k) contenidos en el punto 4.1.2.2 de la presente.

5) Usos.

5.1 Usos en inmuebles catalogados.

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

5.2 Usos en inmuebles no catalogados.

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

6) Incentivos.

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

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁMBITO IGLESIA SANTA FELICITAS

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

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

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

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

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

5.4.12.6 Distrito APH 6 - Ámbito Basílica Sagrado Corazón

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

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

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

4) Obligación de proteger:

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

4.1.1 Protección edilicia.

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

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

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

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

siguientes normas:

Tipología Edilicia: Sólo se permitirán edificios entre medianeras.

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

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

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

4.1.2 Protección ambiental.

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

4.1.2.2 Grados de intervención ambiental.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j. Actividades en la vía pública: El Organismo de Aplicación considerará la factibilidad de autorizar

en la vía pública actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

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

5) Usos.

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

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

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

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁMBITO BASÍLICA SAGRADO CORAZÓN

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

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

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

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

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

5.4.12.7 APH 7 - Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca.

1) CARÁCTER: El sector de la Estación Hipólito Yrigoyen y su entorno poseen un valor patrimonial relevante. Constituyen un paisaje urbano característico de lo que significara el ferrocarril para el barrio desde principios de siglo; conjunto que genera un área de singulares características, que juntamente con los arcos del viaducto y el espacio público circundante del mismo conforman un sector de calidad, irreproducible en el resto de la ciudad.

2). DELIMITACIÓN: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.7a.

3) PARCELAMIENTO: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1000 m2 de superficie.

4) OBLIGACIÓN DE PROTEGER.

4.1 PROTECCION ESPECIAL

Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N°

5.4.12.7b, y en el "Listado de inmuebles Catalogados Distrito

APH7, Ámbito Estación HipólitoYrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca".

4.1.1. PROTECCIÓN EDILICIA

4.1.1.1. NORMAS PARA INMUEBLES CATALOGADOS

En el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH7 Ámbito Estación HipólitoYrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca" se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

4.1.1.2. NORMAS PARA INMUEBLES NO CATALOGADOS

4.1.1.2.1. Normas Particulares por Zona

Según las características del tejido el Distrito se subdivide en tres zonas (ver Plano N° 5.4.12.7a)
Los inmuebles de las zonas no comprendidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 7, Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca ", se registrarán por:

ZONA 1:

Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.

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

Altura máxima: 7,00 m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección.

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela entre la Línea Oficial y respetando la Línea de fondo particularizada para la manzana, salvo las limitaciones de FOS establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

No se admiten retiros de frente parcial o total.

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

ZONA 2

Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.

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

Altura máxima: 9.50 m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección.

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Oficial y la Línea Interna de Basamento, salvo las limitaciones de FOS establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2. 1.

No se admiten retiros de: frente parcial o total.

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

ZONA 3

Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.

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

Altura máxima: 7,00 m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección.

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela entre la Línea Oficial y respetando la Línea de fondo particularizada para cada manzana.

F.O.S: el Organismo de Aplicación determinará los distintos grados de ocupación según las características de las parcelas, siempre que se respeten las condiciones de habitabilidad.

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

4.1.2 PROTECCIÓN AMBIENTAL.

4.1.2.1 PROTECCIÓN AMBIENTAL AMBITO PRECONSOLIDADO

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

4.1.2.2 GRADOS DE INTERVENCIÓN AMBIENTAL

a) FACHADAS: Las intervenciones en las fachadas cuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales.

Los proyectos de fachadas deberán contar con la aprobación del Organismo de Aplicación. Los planos deberán indicar dimensionamiento de sus partes, materiales, colores y textura.

Los muros deberán ser revocados y los vanos respetarán la proporción vertical predominante en este Distrito. En caso de construirse cubiertas con pendiente, éstas no deberán visualizarse desde la vía pública.

El Organismo de Aplicación tiene como misión el contralor de la coherencia arquitectónica, su armonía de conjunto, evitando contrastes que alteren su unidad.

b) ACERAS Y CALZADAS: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas dispuestas según el proyecto urbano correspondiente.

Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en

caso de reparación y/o deterioro por organismos competentes.

c) **MARQUESINAS:** Se prohíbe la instalación de marquesinas, salvo en aquellos edificios en los cuales la misma hubiera formado parte del proyecto original.

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

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

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

Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente. Las letras podrán ser colocadas del tipo de letras sueltas de cajón de no más de 5 cm de espesor con luz de neón incorporada escondida; pintadas o aplicadas inscriptas en el ancho de los vanos. Se admitirá la colocación de carteles de chapa luminosos con letras caladas, inscriptos en el ancho de los vanos y sin sobresalir del plano que los contiene, cuyo color debe ponerse a consideración del Organismo de Aplicación. No se admiten carteles 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 PUBLICOS Y PRIVADOS:** Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

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

j) **MUROS VISIBLES DESDE LA VIA PÚBLICA:** Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo de Aplicación los planos de elevación correspondientes.

Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos visibles desde la vía pública, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras, pudiendo conformarse fachada hacia el espacio público lindante con el Viaducto del Ferrocarril General Roca. Queda prohibido cualquier tipo de saliente hacia dicho espacio.

No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la

calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

k) **ACTIVIDADES EN LA VÍA PÚBLICA:** El Organismo de Aplicación considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

l) **PLAZOS:** El plazo para el retiro y/o cambio de anuncios en la vía pública, toldos y marquesinas será de cinco (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 FFCC. GRAL. ROCA

Las intervenciones a realizarse en el viaducto, tenderán a la progresiva recuperación del espacio público que lo circunda. Todas las acciones y propuestas tanto para los arcos como para su entorno inmediato, deberán ser presentadas ante el Organismo de Aplicación.

Todas las intervenciones a realizarse en los espacios interiores de los arcos deberán respetar dimensiones, colores, texturas y materiales de los mismos; podrán ser equipados con mobiliario e instalaciones siempre que no se alteren sus características originales.

Los arcos podrán ser cerrados de ambos lados con carpintería removible, cuyo tratamiento, partición o modulación deberá respetar los lineamientos de los mismos sin producir alteraciones a su estructura original. Las carpinterías deberán retirarse 0,80 m con respecto al filo exterior de los arcos, debiendo garantizarse, como mínimo, un módulo libre por cuadra.

El letrero así como todos los componentes, deberán estar sujetos a un soporte gráfico dentro de los límites del vano conformado por los arcos del viaducto. No se permitirán letreros, ni ninguna otra instalación saliente del plano de la fachada.

Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de marquesina y/o estructura publicitaria.

Queda prohibida la instalación de toldos fijos o rebatibles y todo accesorio que impida la imagen continua de los arcos. Queda prohibida la ejecución de pérgolas.

Todos los proyectos deberán contar, previamente a su ejecución, con el visado del Organismo de Aplicación.

5) USOS

5.1 USOS EN INMUEBLES CATALOGADOS

En los inmuebles incluidos en el "Listado de Inmuebles Catalogado Distrito APH7 Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca" el Organismo de Aplicación efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2 USOS EN INMUEBLES NO CATALOGADOS

Serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R2 bIII actualmente vigente.

6) **INCENTIVOS:** Las desgravaciones impositivas previstas en el Artículo 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁMBITO ESTACIÓN HIPÓLITO YRIGOYEN Y VIADUCTO DEL FERROCARRIL GENERAL ROCA.

| NIVELES DE PROTECCIÓN | ANTIGÜEDAD | PORCENTAJE HASTA |
|-----------------------|----------------|------------------|
| Integral | | 100 % |
| Estructural | > de 60 años | 100 % |
| Estructural | < = de 60 años | 80 % |
| Cautelar | > de 60 años | 65 % |
| Cautelar | < = de 60 años | 40 % |

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

El Organismo de Aplicación considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el Artículo 10.2.4.

7) TRAMITACIONES: 7.1 Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo de Aplicación.

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

Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo de Aplicación según procedimientos indicados en 7.4 para su visado.

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

7.3 Intervenciones en la vía pública.

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

7.4 Documentación de obra.

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

Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

Ficha catastral.

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

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

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

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

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

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

El Organismo de Aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

- Distancias a las aberturas
- Altura desde el nivel de la vereda
- Distancia a las líneas divisorias
- Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

Hoja de consulta

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

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

Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.

Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O., a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

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

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

7.5 Demolición.

7.5.1 Demolición de edificios no sujetos a protección.

El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de

obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

7.5.2 Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.

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

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

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

8) ORGANISMO DE APLICACIÓN: Es la Dirección General de Interpretación Urbanística

9) Observaciones:

a) Ley N° 2.447, B.O. N° 2.799, Publ. 30/10/2007

Art. 6°: Los permisos otorgados para desarrollar las actividades publicitarias en la vía pública del Distrito, caducarán de pleno derecho a los cinco (5) años de la puesta en vigencia de la presente ley.

Art. 8°: Las Fichas de Catalogación Nros. 18-48-1B, 18-57-Frac-A, 18-74, 18-73-5, 18-74-3, 18-74-5A, 18-74-6, 18-74-7, 18-75-7, 18-75-9, 18-83-3A, 18-86-16, 18-86-21E, documentación esta que ha recaído en el Expediente N° 54.045/99 (registro del Órgano Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), constituye en copia certificada, el Anexo II que a todos sus efectos forma parte de la presente ley.

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

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

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

▫ (Ley N° 67 B.O. N° 538, Publicada 28/9/98).

Comprende el inmueble sito en Av. San Juan 3601.

Protección: protección cautelar y grado de intervención 3.

5.4.12.11 APH 11 - Confitería Las Violetas

▫ (Ley N° 170)

Comprende el inmueble sito en la esquina de Rivadavia y Medrano, esquina Noreste.

5.4.12.12 APH 12 - Confitería La Ideal

▫ (Ley N° 141, B.O. N° 643, Publicada 2/3/99).

Comprende el inmueble sito en Suipacha 384.

▫ (Ley N° 520, B.O. N° 1104, Publicada 5/1/01).

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

▫ (Ley N° 201, B.O. N° 742, Publicada 27/7/99)

Delimitado por las calles Bartolomé Mitre, Azcuénaga, Tte. Gral. Juan Domingo Perón y Larrea; manzana 26, sección 9, circunscripción 11.

▫ (Ley N° 545, B.O. N° 1181, Publicada 27/4/01)

5.4.12.14. DISTRITO APH 14 Ámbito Recoleta

1. CARACTER

1. 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. DELIMITACION:

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 1000m² de superficie.

No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

4. OBLIGACION DE PROTEGER

4.1. PROTECCION ESPECIAL

Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.14b y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 14 Ámbito Recoleta.

4.1.1. PROTECCION EDILICIA

4.1.1.1. NORMAS PARA INMUEBLES CATALOGADOS

En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 14 Ámbito Recoleta se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C).

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH 14

| Circ. | Secc. | Manz. | Parc. | Dirección | Nº Puerta | Protección |
|-------|-------|-------|-------|---|----------------|-------------|
| 19 | 11 | 40 | 3 | Iglesia Nuestra Señora del Pilar Junín | 1892/ 1904 | Integral |
| 19 | 11 | 40 | 1 | Centro Cultural Recoleta Junín | 1930 | Estructural |
| 19 | 11 | 40 | 1 | Conjunto Plaza del Pilar (Buenos Aires Design) Junín | 1950 | Cautelar |
| 19 | 11 | 40 | 2 | Cementerio - Conjunto de acceso: pórtico, capilla y oficinas Junín | 1760/ 1790 | Estructural |
| 19 | 11 | 40 | 2 | Cementerio – Edificio de la Administración Junín | 1760/ 1790 | Estructural |
| 19 | 11 | 40 | 2 | Cementerio – Galería de Nichos de la Sección 17 Junín | 1760/ 1790 | Estructural |
| 19 | 11 | 40 | 2 | Cementerio – Galería de Nichos de la Sección 19 Junín | 1760/ 1790 | Estructural |
| 19 | 11 | 40 | 2 | Cementerio – Galería de Nichos de la Sección 21 Junín | 1760/ 1790 | Estructural |
| 19 | 11 | 63 | 8 a | Av. Pte. Quintana Esq. Pte. R. M. Ortiz | 600 | Cautelar |
| 19 | 11 | 65 | 7 | Av. Alvear Esq. Pte. R. M. Ortiz | 1984- 92-96 | Cautelar |

| | | | | | | |
|----|----|------|----|---------------------------------------|----------------|-------------|
| 19 | 11 | 67 | 1 | Eduardo Schiaffino Esq. Av. Alvear | 2019 1999 | Cautelar |
| 19 | 11 | 67 | 13 | Eduardo Schiaffino | 2029- 31-35 | Cautelar |
| 19 | 11 | 67 | 5c | Eduardo Schiaffino | 2037 - 39 | Cautelar |
| 19 | 11 | 67 | 11 | Posadas Esq. Eduardo Schiaffino | 1648- 50-58 | Estructural |
| 19 | 11 | 68 A | 8 | Posadas | 1661- 65-63 | Estructural |
| 19 | 11 | 68 A | 7f | Posadas | 1669- 79 | Estructural |
| 19 | 11 | 68 A | 7e | Posadas | 1683- 85 | Cautelar |
| 19 | 11 | 68 A | 7c | Posadas Esq. Eduardo Schiaffino | 1695 | Cautelar |
| 19 | 11 | 68 B | | Posadas | 1725 | Cautelar |
| 19 | 11 | 68 A | 5h | Eduardo Schiaffino | 2197 | Cautelar |
| 19 | 11 | 68 A | 5g | Eduardo Schiaffino | 2175 | Cautelar |

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

- Enrasas

Se permitirá igualar la altura de fachada de los edificios linderos catalogados siempre que éstos no superen en Línea Oficial la altura máxima permitida.

- Construcciones permitidas por sobre la altura máxima

Por encima del plano límite horizontal determinado por la altura máxima establecida sólo podrán sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

b) 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 2.12 3 m de altura 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 APH 14 Ámbito Recoleta", se registrarán por:

ZONA 1

Tipología edilicia: Se permiten únicamente edificios entre medianeras.

Disposiciones particulares:

a) Edificios destinados a usos no residenciales:

Altura máxima permitida: 16m

Ocupación del suelo de la parcela: Se podrá ocupar la totalidad de la parcela hasta alcanzar los 30m de profundidad, medidos a partir de la L.O. en predios de superficie menor de 2.500m². En predios con superficie mayor de 2.500m² se podrá alcanzar los 40m de profundidad como máximo.

Por debajo de la cota de la parcela se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la misma.

Espacio urbano: Se considerará a partir de la cota -3,50m Por sobre la altura máxima permitida sólo se podrán ubicar locales destinados a las instalaciones complementarias del edificio los que deberán conformar un solo conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

Se admitirá una única vivienda para encargado o portero de no más de 60m².

b) Edificios destinados al uso residencial o coexistiendo con otros usos.

Se registrarán 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 FOS establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Altura máxima: no deberá superar la altura 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. 14/5/73), sus complementarias y modificatorias.

4.1.2. PROTECCION AMBIENTAL

4.1.2.1. PROTECCION AMBIENTAL AMBITO CONSOLIDADO

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 INTERVENCION AMBIENTAL

a) MONUMENTOS Y PIEZAS ESCULTORICAS

Los elementos protegidos se consignan en el "Listado de Monumentos y Piezas Escultóricas APH 14 Ámbito Recoleta".

Cualquier intervención sobre monumentos y piezas escultóricas protegidas deberá ser consultada ante el Organismo de Aplicación.

LISTADO DE MONUMENTOS Y PIEZAS ESCULTORICAS DISTRITO APH14 "AMBITO RECOLETA"

| Circ. | Seco. | Manz. | Parcela | 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 | Mto. A los Caídos por la Patria el 6 de Sept. 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 3,00 m 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 50 cm.

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 11.86 5 cm 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 8 a, de la manzana 63, se permitirán colocar carteles cuya gráfica y altura deberán ser aprobadas por el Organismo de Aplicación.

f) FORESTACION 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) ILUMINACION, 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, monumentos y jardines se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.





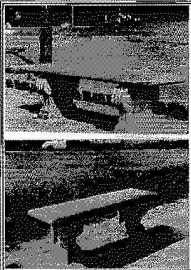


La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva en relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.





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 APH 14 Ámbito Recoleta".

CUADRO DE TIPOLOGÍAS DE MOBILIARIO URBANO DISTRITO APH14
ÁMBITO RECOLETA

| TIPO | FOTOGRAFIA | DESCRIPCION |
|------|---|--|
| LL1 |  | <p>Farol de diseño neoclásico constituido por una columna de hierro ornamentada rematando en el aparato lumínico</p> |
| L2 |  | <p>Tiene todas las características de L1. Sólo se diferencia por estar constituido de dos faroles.</p> |
| L3 |  | <p>Sistema de alumbrado que consiste en una columna de hierro ornamentada de gran altura.</p> |
| L4 |  | <p>Se diferencia de L3 por su menor altura.</p> |
| L5 |  | <p>Farol de diseño neoclásico amurado al paramento que circunvala el Cementerio.</p> |

| | | |
|---------------|---|---|
| L6 |  | <p>Sistema de iluminación utilizado en el Cementerio de la Recoleta, de diseño neoclásico.</p> <p>La columna de hierro fundido ornamentada es de gran altura.</p> |
| R |  | <p>Reloj de diseño típicamente neoclásico sostenido por una columna de hierro fundido ornamentada y de color verde, en donde se aprecia un farol en la parte superior del cuadrante circular del reloj.</p> |
| V1 |  | <p>Ventilación de diseño contemporáneo.</p> |
| V2 |  | <p>Ventilación de diseño neoclásico.</p> |
| B1 y B2 |  | <p>Bancos de simil piedra sin respaldo con ornamentación en cada soporte.</p> |
| B3 |  | <p>Banco con asiento y respaldo de madera y soporte de estructura metálica.</p> |
| B4 |  | <p>Banco de estructura metálica sobre la cual se asientan listones de madera para constituir el asiento y el respaldo.</p> |

| | | |
|----|--|--|
| B5 |  | Banco de diseño contemporáneo con asiento y respaldo constituido por tablas de madera soportadas por estructura metálica. |
| C1 |  | Cartel de diseño neoclásico de hierro fundido ornamentado, cuya parte más alta presenta un espacio destinado a inscripciones. |
| C2 |  | Cartel de diseño neoclásico cuya columna de hierro fundido se encuentra ornamentada sosteniendo una estructura rectangular para colocar la denominación de la plaza. |
| C3 |  | Cartel constituido por una columna de hierro que sostiene una estructura rectangular destinada a publicidad. |

i) EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS

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 VIA PUBLICA:

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 PUBLICA:

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) BOVEDAS

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) FORESTACION

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 APH 14 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 R2a1.

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. 14/5/73), sus complementarias y modificatorias.

6. INCENTIVOS

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

DESGRAVACION TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO APH 14
AMBITO RECOLETA

| NIVELES DE PROTECCION | ANTIGÜEDAD HASTA | PORCENTAJE |
|-----------------------|------------------|------------|
| 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 10x15 cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

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

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

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

- Distancias a las aberturas

- Altura desde el nivel de la vereda

- Distancia a las líneas divisorias

- Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta

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

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

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O. a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

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

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

7.5. Demolición.

7.5.1 Demolición de edificios no sujetos a protección.

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

7.5.2 Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.

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

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

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

8. ORGANISMO DE APLICACIÓN

Es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

9. OBSERVACIONES

Ley N° 3.106, B.O. N° 3.236, Publ. 13/08/2009

Art. 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.

Art. 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

APH 15 - Casco Histórico de Flores

▯ Delimitación: Polígono delimitado por las parcelas frentistas (vereda norte) de la calle Bacacay, desde el eje de la calle Condarco, hasta la intersección con el eje de la Av. Boyacá, parcelas frentistas (vereda sur) de la calle Bacacay hasta el eje de la calle Caracas, por su eje hasta las vías del FF.CC. Domingo F. Sarmiento, hasta el eje de las calles Fray C. Rodríguez- Rivera Indarte hasta su intersección con el eje de la calle Cnel. Ramón L. Falcón, por éste hasta su intersección con el eje de las calles Pederñera - 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: Yermal 2217 al 2291
- 26- Casa actual Aguas Argentinas: Bacacay 2100
- 27- Hogar Mercedes Dorrego: Bacacay 2000
- 28- Viviendas Chacón: Fray Luis Beltrán 165, Bacacay 1934, Av. Boyacá 146
- 29- Ex Teatro de Flores
- 30- Ex Cine Pueyrredón
- 31- Patio de los Lecheros (fuera del polígono): Manzana 40, Sección 57, Circunscripción 5.

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

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

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

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

4) **Obligación de Proteger**

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

4.1.1 **Protección Edilicia.**

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

4.1.1.2 **Normas para Predios no Catalogados:** Los predios del área no comprendidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados APH 16" se regirán por:

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

a. **Basamentos:**

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

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

b. **Entre medianeras.**

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

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

c. **Edificios de perímetro semilibre.**

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

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

d. **F.O.T. 5**

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

4.1.2 **Protección Ambiental**

4.1.2.1 **Protección Ambiental Ámbito Potencial**

a. **Aceras y Calzadas:**

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

b. **Marquesinas**

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

c. Toldos

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

d. Publicidad

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

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

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

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

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

e. Forestación

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

f. Iluminación, Señalización y Sonido.

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

g. Mobiliario Urbano.

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

h. Empresas de Servicios Públicos.

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

i. Muros Visibles desde la Vía Pública.

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

j. Actividades en la Vía Pública.

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

k. Plazos.

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

5) Usos.

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

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

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

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

5.4.12.17

DISTRITO APH 17 - Plaza Mitre

Artículo 1º - 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 2º - Aféctase a las Parcelas y Fracción comprendidas en el art. anterior a Distrito APH 17 Plaza Mitre.

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

Artículo 7º- El Informe Técnico N° 1.102-DGPEIU/2000 de la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística dependiente de la Secretaría de Planeamiento Urbano, la nota correspondiente del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales de fecha 5 de diciembre de 2000 y la Ficha de Catalogación N° 15-152/53/54, documentación ésta que ha recaído en el Expte. N° 74.728/2000 (registro del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), constituye en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente ley.

5.4.12.29

DISTRITO APH 29 - Barrio Cafferata

1. Carácter

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

2. Delimitación

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

3. Parcelamiento

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

4. Obligación de Proteger

4.1 Protección Especial

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

4.1.1 Protección Edilicia

4.1.1.1 Normas para Inmuebles Catalogados

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

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

4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Protección Ambiental Ámbito Consolidado

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

4.1.2.2 Grados de Intervención Ambiental

a) Aceras y Calzadas

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

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

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

b) Toldos

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

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

c) Publicidad

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

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

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

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

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

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

d) Forestación

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

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

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

e) Iluminación, Señalización y Sonido

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

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

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

f) Mobiliario Urbano

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

g) Empresas de Servicios Públicos y Privados

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

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

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

h) Verjas

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

i) Plazos

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

4.2 Protección General

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

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

4.2.1.1 Normas Generales de Tejido

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

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

Los muros exteriores cuidarán la armonía del conjunto en el uso de materiales, colores y texturas, no admitiéndose revestimientos que contradigan la unidad del mismo. Deberá respetarse la proporción de los vanos y su alineación en las fachadas, siendo deseable la conservación de las carpinterías originales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Usos

5.1 Usos en Inmuebles Catalogados

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

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

5.2 Usos en Inmuebles no Catalogados

Se admiten los siguientes usos:

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

Normas particulares para la Manzana 59A de la Sección 40, Circunscripción 6:

En los inmuebles frentistas a las avenidas José María Moreno y Asamblea se admitirán los usos del Distrito C3 condicionados por el inmueble.

6. Incentivos

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

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO APH 29 Barrio Cafferata

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

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

7. Tramitaciones

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

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

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

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

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

7.3 Intervenciones en la vía pública.

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

7.4 Documentación de obra.

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

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

b) Ficha catastral.

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

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

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

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

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

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

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

i) Hoja de consulta

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

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

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O., a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

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

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

7.5. Demolición.

7.5.1 Demolición de edificios no sujetos a protección.

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

7.5.2 Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.

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

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

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

8. Organismo de Aplicación

Es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

9. Normas Complementarias

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

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

5.4.12.30 Distrito APH 30 Av. Alvear y su entorno

1) Carácter: El particular agrupamiento de los edificios de Av. Alvear genera un conjunto que a pesar de la diversidad tipológica, logra conformar un eje de lectura uniforme de alta calidad arquitectónica y ambiental.

2) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.30a.

3) Parcelamiento: Las nuevas parcelas que se constituyan por subdivisión deberán tener una superficie mínima de 400 m² y una máxima de 1.000 m², debiendo cumplir con las normas generales de la Sección 3 que no se opongan a las del Distrito.

4) Obligación de Proteger: 4.1. Protección Especial.

Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.30b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 30 "Av. Alvear y su entorno".

4.1.1. Protección Edilicia.

4.1.1.1. Normas para Inmuebles Catalogados.

En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 30 "Av. Alvear y su entorno", del Capítulo 10.3 "Catalogación", se designan 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 2 m de altura.

g) Fachadas:

Las intervenciones en las fachadas además de respetar sus líneas generales de composición no descuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y texturas, tomando como referencia las líneas predominantes de la cuadra a la que pertenece.

Los proyectos de las fachadas de los edificios frentistas a avenida Alvear, Cerrito, Arroyo y Libertad deben contar con la aprobación del Organismo de Aplicación. Los planos deben indicar, dimensionamiento de sus partes, materiales, color y textura.

El Organismo de Aplicación tiene como misión el contralor de la coherencia arquitectónica, su armonía de conjunto, evitando contrastes que resalten la unidad sobre el conjunto.

h) Iluminación, Señalización y Sonido:

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

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

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva con relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

La señalización se limitará a lo imprescindible, evitando su proliferación y suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

i) Mobiliario Urbano:

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

Están prohibidos los elementos de plástico y materiales análogos, así como las terminaciones brillantes o que reflejen la luz.

j) Monumentos:

Protección de monumentos y elementos singulares (fuentes, estatuas y elementos ornamentales).

En el listado de monumentos y elementos singulares Distrito APH 30 "Av. Alvear y su entorno" se consignan los elementos protegidos.

Cualquier intervención sobre monumentos y elementos singulares deberá ser consultada ante el Organismo de Aplicación.

Listado de monumentos y elementos singulares Distrito APH 30
"Av. Alvear y su entorno"

| Circ. | Secc. | Manz. | Ubicación | Denominación |
|-------|-------|-------|------------------------------|--|
| 20 | 3 | 7 | Cerrito, Arroyo y Av. Alvear | Monumento al doctor Carlos Pellegrini en Plaza Carlos Pellegrini |

k) Empresas de Servicios Públicos y Privados:

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

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

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

l) Muros Visibles desde la Vía Pública:

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

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

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

ll) Plazos:

Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública del Distrito caducarán de pleno derecho a los cinco (5) años de la puesta en vigencia de la presente ley.

4.2. Protección General.

4.2.1. Normas para Inmuebles no Catalogados.

4.2.1.1 Normas Generales de Tejido.

Tipología edilicia: se permitirán únicamente edificios entre medianeras.

Altura máxima: se determina para cada cuadra de acuerdo al Plano del Perfil Urbano N° 5.4.12.30c, Distrito "Av. Alvear y su entorno" y al Cuadro de Perfiles N° 4.2.1.2. "Normas Particularizadas de Altura por frente de calle", a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

Área edificable: se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Oficial y la Línea de Frente Interno, salvo las limitaciones de FOS establecidas en el Cuadro de Usos 5.2.1. para el Distrito R2al. Por debajo de la cota de la parcela se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la misma.

Área edificable particularizada: las parcelas con frente a la acera nordeste de la Av. Alvear, desde la Av. Callao hasta la calle Libertad, cumplirán con un retiro obligatorio de 4.00 m. La L.O. será deslindada por elementos cuyo diseño contará con la aprobación del Órgano de Aplicación.

Espacio urbano: se considera a partir de la cota -3,50 m.

Construcciones permitidas por sobre la altura máxima:

Por encima del plano límite horizontal determinado por la altura máxima establecida sólo podrán sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

b) Tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.

Todos los elementos sobresalientes mencionados en el punto b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de 3 m de altura máxima, tratados arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

Enrase: se permitirá igualar la altura de fachada de los edificios linderos siempre que éstos no superen 1 m la altura máxima permitida. Gráfico N° 5.4.12.1.e del Código de Planeamiento Urbano.

Tanto en el caso de sustitución como de reforma, se exigirá una documentación exhaustiva que acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.

4.2.1.2. Normas Particularizadas de Altura por frente de calle.

| Circ. | Secc. | Manz | Calle | Entre | Altura |
|-------|-------|--------|------------|--|--------------------|
| 19 | 11 | 67, 85 | Av. Alvear | Parc. 2, Manz. 67, Secc. 11 y Av. Callao | 25m + 3 ret. (34m) |

| | | | | | |
|----|----|---|---|---|-----------------------|
| 20 | 7 | 11 | Av. Alvear | Av. Callao y Rodríguez Peña | 25m + 1 ret. (28m) |
| 20 | 7 | 25 | Av. Alvear | Rodríguez Peña y Montevideo | 15m. |
| 20 | 7 | 53 | Av. Alvear | Montevideo y Parc. 1f, Manz 53, Secc. 7 | 25m + 3 ret. (34m) |
| 20 | 3 | 8, 16 ^a , 15 ^a , 6 | Av. Alvear, Cerrito, Arroyo y Libertad | Parc.1g, Manz. 53 y Parc. 1 ^a , Manz. 52, ambas Secc. 7 | 35m + 1 ret. (38m) |
| | 7 | 52, 53 | | | |
| 20 | 7 | 51, 52 | Av. Alvear | Parc. 3 ^a , Manz 52, Secc. 7 y Montevideo | 25m + 3 ret. (34m) |
| 20 | 7 | 10, 24 | Av. Alvear | Montevideo y Av. Callao | 25m. |
| 19 | 11 | 84,65 | Av. Alvear | Av. Callao y Parc. 6, Manz 65, Secc. 11 | 38m. |

5) Usos: 5.1. Usos en Inmuebles Catalogados.

En los inmuebles incluidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 30 Av. Alvear y su entorno", el Organismo de Aplicación efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2. Usos en Inmuebles no Catalogados.

Los inmuebles del área no comprendidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 30 Av. Alvear y su entorno", se registrarán por las normas de uso correspondientes al Distrito R2al del Código de Planeamiento Urbano.

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

Desgravación Tributaria para el Distrito APH 30

Av. Alvear y su Entorno

| Niveles de protección | Antigüedad | Porcentaje hasta |
|-----------------------|----------------|------------------|
| Integral | > de 60 años | 75 |
| Estructural | > de 60 años | 55 |
| Estructural | < = de 60 años | 40 |
| Cautelar | > de 60 años | 20 |
| Cautelar | < = de 60 años | 10 |

El tributo a desgravar comprende sólo a la contribución territorial.

El Organismo de Aplicación considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el inciso d) del parágrafo 10.2.1.2 de este Código.

7) Tramitaciones:

7.1 Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo de Aplicación.

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

Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo de Aplicación según procedimientos indicados en 7.4 para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado.

En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en el Capítulo 2.4. "De las penalidades" del Código de la Edificación (AD.630.16).

7.3 Intervenciones en la vía pública.

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

7.4 Documentación de obra.

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

a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b) Ficha catastral.

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

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

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

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

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

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

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

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

- Distancias a las aberturas.

- Altura desde el nivel de la vereda.

- Distancia a las líneas divisorias.

- Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta.

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

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

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O. a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

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

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

7.5. Demolición.

7.5.1 Demolición de edificios no sujetos a protección.

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

7.5.2 Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.

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

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

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

8) Organismo de Aplicación: Es la "Dirección General de Interpretación Urbanística.

9) Observaciones

Ley N° 2.591

Art. 9º: Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública del Distrito caducarán de pleno derecho a los cinco años de la puesta en vigencia de la presente ley.

Art. 11: Las Fichas de Catalogación Nros. 7-10-6b, 7-11-3g, 7-11-11b, 7-11-12, 7-11-13b, 7-11-13h, 7-24-4a, 7-24-7, 7-25-1a, 7-25-2d, 7-25-8a, 7-51-1a/1b, 7-51-2, 7-51-7a, 7-51-8, 7-52-1a, 7-53-3f, 7-53-10d, 11-67-2, 11-67-4a, 11-85-1e y 1f, 11-85-4, 3-6-2g, 3-8-5, 3-8-6b, 3-8-6c, 3-15A-1, 3-16A-4c, 3-16a-4c, 3-16A-9, 3-16a-9, 7-10-5, 7-10-6a, 20-3-7, 20-3-7M, constituyen en copia certificada el Anexo II de la presente ley.

5.4.12.42

DISTRITO APH 42 - Calle Melián entre Olazábal y La Pampa

1. CARÁCTER: El sector urbano conforma un espacio público a escala local con alto valor urbanístico-ambiental, conformado por un importante paisaje arbolado y un tejido residencial de baja densidad con neta predominancia del uso residencial unifamiliar, el cual es menester preservar y proteger.

2. DELIMITACION: El Distrito queda delimitado en el Plano de Delimitación N° 5.4.12.42 a.

3. PARCELAMIENTO: No se permiten nuevos englobamientos ni subdivisiones parcelarias.

4. OBLIGACION DE PROTEGER

4.1. PROTECCION ESPECIAL

Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.42 b y en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 42" "Calle Melián entre Olazábal y La Pampa".

4.1.1 PROTECCION EDILICIA

4.1.1.1. NORMAS PARA INMUEBLES CATALOGADOS

En el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 42" "Calle Melián entre Olazábal y La Pampa", del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados como Cautelares(C) de acuerdo al Artículo 5.4.12. Distrito Áreas de Protección Histórica.

4.1.2. PROTECCION AMBIENTAL

En el área "Calle Melián entre Olazábal y La Pampa" se reconoce un nivel de calidad ambiental - Ámbito Consolidado, de acuerdo a lo indicado en el Plano N° 5.4.12.42 b

4.1.2.1. AMBITO CONSOLIDADO

Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado definido en el Plano N° 5.4.12.42 b.

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

4.1.2.1.1 Niveles de Intervención

El objetivo primario es preservar y mantener las características ambientales, impidiendo deterioros o impactos en el mismo.

Toda operación de mantenimiento, conservación o restauración debe tener en cuenta simultáneamente todos sus elementos.

Se deberán conservar las áreas de circulación y vegetación. En ningún caso podrán ser ocupadas con construcciones precarias.

a) Cuerpos Salientes: Será de aplicación lo dispuesto en el inc. a) del Punto 4.2 Estética Urbana para el Parágrafo 5.4.6.29. Distrito U28, del Código de Planeamiento Urbano.

b) Muros Visibles desde la Vía Pública:

Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas. Será de aplicación el inc. c) del Punto 4.2.1. Integración del Paisaje Urbano correspondiente al Parágrafo 5.4.6.29. Distrito U28, del Código de Planeamiento Urbano.

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

c) Cercos, aceras y calzadas:

Se mantendrán las dimensiones y trazados actuales. En el caso de producirse alguna renovación de los materiales de las aceras, el Organismo de Aplicación supervisará el material a utilizarse para su reposición.

Es de aplicación lo dispuesto en el Punto 4.2. Estética Urbana inc. b) y c) del Parágrafo N° 5.4.6.29. Distrito U28.

Los espacios dispuestos a terreno absorbente con cubierta de césped no podrán estar delimitados por cercos o verjas de ningún tipo.

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

Los toldos podrán construirse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los

mismos, sin destruir ornamentos ni molduras. Deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

e) Forestación:

Cualquier intervención referida a los elementos arbóreos que por sus características particulares de tamaño, edad, valor simbólico, etc, gozan de una especial valoración deberá consultarse en el Organismo de Aplicación.

- En el espacio privado será obligatoria la conservación de vegetación existente que resulte perceptible desde los espacios públicos. Los jardines deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción; se deben reponer con especies vegetales similares cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción

- En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área, quedando prohibida la tala o trasplante de las especies vegetales de valor paisajístico. La poda en el caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado. En el caso de reposición de especies arbóreas será por especies similares, cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción.

- Las tareas de mantenimiento y obras requeridas serán realizadas por la autoridad de competencia, debiendo informar al Organismo de Aplicación de las acciones emprendidas en ese sentido.

f) Carteles Publicidad y Propaganda:

En las fachadas de los inmuebles del Área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en Planta Baja. Deberán estar encuadrados en los vanos. El texto del letrero se limitará a publicar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial.

Los letreros deberán ser del tipo de letras sueltas, y su composición no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujará los perfiles del edificio.

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

Asimismo se prohíbe toda clase de publicidad en la vía pública y acera, adosados o no a los elementos del mobiliario urbano.

g) Antenas y Cables:

Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructura de soporte y monopostes.

Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los 3 metros de altura máxima de los edificios.

h) Iluminación, Señalización y Sonido:

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

Los proyectos de iluminación particularizada de edificios y espacios públicos se basarán en la unidad de compromiso cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

i) Mobiliario Urbano:

Todo elemento a instalarse dentro del polígono del ámbito con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberá contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

j) Empresas de Servicios Públicos y Privados:

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

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

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

4.1.3. PROTECCION GENERAL

4.1.3.1. NORMAS PARA INMUEBLES NO CATALOGADOS

Los inmuebles del área no comprendidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados" "Distrito APH 42" "Calle Melián entre Olazábal y La Pampa", se regirán por las normas correspondientes al Distrito U28 del Código de Planeamiento Urbano.

5. USOS

5.1. USOS EN INMUEBLES CATALOGADOS

En los inmuebles incluidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 42 Calle Melián entre Olazábal y La Pampa", el Organismo de Aplicación efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el Nivel de Catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2. USOS EN INMUEBLES NO CATALOGADOS

En los inmuebles del área no comprendidos en el "Listados de Inmuebles Catalogados Distrito APH 42 Calle Melián entre Olazábal y La Pampa", será de aplicación lo normado para el punto 5) Usos, 5.1. Usos permitidos y 5.2.Actividades existentes habilitadas, con excepción de los usos "Quiosco" y "Mudanza sin Garage ni Depósito"; del parágrafo 5.4.6.29. Distrito U28 del Código de Planeamiento Urbano. El Organismo de Aplicación evaluará y establecerá en cada caso la factibilidad de localización de los usos propuestos sobre la superficie diferencial que exceda los 100 metros cuadrados permitidos.

5.3. USOS EN EL ESPACIO PÚBLICO

En el espacio público, los elementos a emplazar deberán contar con la aprobación del Organismo de Aplicación. El estacionamiento de rodados en espera relacionado a actividades de "Reparto a Domicilio", mensajerías u otras que lo requieran no deberá efectuarse en el espacio público, ni en los espacios parquizados privados vinculados y/o adyacentes al mismo.

6. INCENTIVOS

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

**DESGRAVACION TRIBUTARIA PARA EDIFICIOS CATALOGADOS
DISTRITO APH 42
"CALLE MELIAN ENTRE OLAZABAL Y LA PAMPA"**

| 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. de este Código.

7. TRAMITACIONES

7.1. INTERVENCIONES EN EDIFICIOS Y/O PREDIOS BALDIOS DE PROPIEDAD OFICIAL

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo de Aplicación.

7.2. INTERVENCIONES EN PARCELAS DE DOMINIO PRIVADO O DE PERSONAS DE DERECHO PÚBLICO

Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo de Aplicación según procedimientos indicados en 7.4 para su visado.

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

7.3. INTERVENCIONES EN LA VIA PUBLICA

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo de Aplicación según los procedimientos indicados en 6.4., previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de (10) días hábiles.

7.4. DOCUMENTACION DE OBRA

7.4.1. DOCUMENTACION REQUERIDA PARA INTERVENCIONES EN PREDIOS DE PROPIEDAD PUBLICA O PRIVADA

a)Escrito de presentación donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, estas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio esta subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b)Ficha Catastral

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

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

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

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

f)Fotografías en color en tamaño no menor de 10 x 15 cm en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

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

h)El Organismo de Aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria:

perspectivas, estudio de detalles, cálculo de estructura, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

-Distancias a la aberturas

-Altura desde el nivel de la vereda

-Distancia a las líneas divisorias

-Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hojas de consulta

7.4.2. DOCUMENTACION REQUERIDA PARA INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA PARA TITULARES DE PERMISO DE OCUPACION

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

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de la habilitación según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L:O a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

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

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

7.5. DEMOLICIÓN

El trámite para la demolición de edificios deberá efectuarse con posterioridad al de Obra Nueva y su correspondiente pago de aranceles.

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

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

8. ORGANISMO DE APLICACIÓN

Es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

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

9. Observaciones

Ley N° 2.708, B.O. N° 2.963, Publ. 02/07/08

Art. 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.

Art. 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 APH 45 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 5.4.12.45b, y en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 45 Parque Avellaneda y entorno".

4.1.1 PROTECCIÓN EDILICIA

4.1.1.1 NORMAS PARA INMUEBLES CATALOGADOS

En el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 45 Parque Avellaneda y entorno" se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C).

"Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 45 Parque Avellaneda y entorno"

| Circ. | Secc. | Manz. | Parc. | Dirección | NºPuerta | Protección |
|-------|-------|-------|-------|----------------|----------|-------------|
| 1 | 54 | 68 | 1A | Av. Directorio | 4254 | Cautelar |
| 1 | 54 | 68 | 1B | Av. Lacarra | 865 | Cautelar |
| 1 | 54 | 68 | 1C | Av. Lacarra | 900 | Cautelar |
| 1 | 54 | 68 | 1D | Av. Lacarra | 1135 | Estructural |
| 1 | 54 | 68 | 1E | Av. Lacarra | 1135 | Estructural |
| 1 | 54 | 68 | 1F | Av. Lacarra | 1100 | Estructural |
| 1 | 54 | 68 | 1G | Av. Lacarra | 1100 | Estructural |
| 1 | 54 | 68 | 1H | Av. Lacarra | 1100 | Cautelar |
| 1 | 54 | 68 | 1I | Av. Lacarra | 1100 | Estructural |
| 1 | 54 | 68 | 1J | Av. Lacarra | 1100 | Estructural |
| 1 | 54 | 68 | 1K | Av. Lacarra | 1150 | Cautelar |

4.1.2 PROTECCIÓN AMBIENTAL

En el área "Parque Avellaneda y entorno" se reconocen tres Niveles de calidad ambiental (ver Plano 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 trasplante de las especies vegetales de valor paisajístico.

Las tareas de mantenimiento y obras requeridas serán realizadas por la autoridad de competencia, debiendo informar al Organismo 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 cartelera 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 altura 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 provisionarias:

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 provisionarias 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 APH 45 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 APH 45 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 APH 45 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 APH 45 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 asamento |
| | | | 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 |

| Circ. | Secc. | Manz. | Inv | Ubicación | Denominación |
|-------|-------|-------|---------|-----------|---|
| | | | Or N°33 | | "Testigo de un tiempo" |
| | | | Or N°34 | | "Zooforma" |
| | | | Or N°35 | | "Avanzando" |
| | | | Or N°36 | | "Renacer" |
| | | | Or N°37 | | "Paisaje urbano" |
| | | | Or N°38 | | Acceso al espacio de juegos |
| | | | Or N°39 | | Mástil escuela |
| | | | Or N°40 | | Mástil Polideportivo |
| | | | Or N°41 | | "Gran Familia humana" |
| | | | Or N°42 | | Busto del Polideportivo |
| | | | Or N°43 | | "Los sonidos del nuevo milenio" |
| | | | Or N°44 | | "Mujer frente al mar" |
| | | | Or N°45 | | "Cusujol" |
| | | | Or N°46 | | Oratorio Nuestra Señora de los Remedios |
| | | | Or N°47 | | "Bolsa de Comercio" |
| | | | Or N°48 | | Escultura sin título |
| | | | Or N°49 | | "Jarrón Académico" |
| | | | Or N°50 | | "Amazona" |
| | | | Or N°51 | | Escultura sin título |
| | | | Or N°52 | | "Gallináceos espantados" |
| | | | Or N°53 | | Reja del Patio de la Escuela N° 10 |
| | | | Or N°54 | | Inscripción "Motus est vita" |
| | | | Or N°55 | | Reja sobre Lacarra |
| | | | Or N°56 | | "El perdón" |
| | | | Or N°57 | | Fuente del espacio de juegos |
| | | | Or N°58 | | Cancha de canicas |
| | | | Or N°59 | | "Mano de madera" |
| | | | Or N°60 | | Mástil principal |

4.1.2.1.2. 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 descritas 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 FOS, volumen, ni disminución de terreno absorbente. Así mismo, 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 4.1.2.1.1. a,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 FOS. 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 .4.12.2.1.1.a)

b) Toldos

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

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

No llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

c) Forestación

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

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

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos

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

d) Antenas y cables: Idem .4.12.2.1.1.d)

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 .4.1.2.1.1.g)

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 2,00 m 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 grado 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 el 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 4.1.2.1.1. a,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 plazuelas 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 4.1.2.1.1. a,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 4.1.2.1.1. a,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 APH 45, 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 Artículo 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:

1) 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.

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

3) FOS: 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.

4) 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 16 m², 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 3.a:

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 3.b:

Zona destinada al uso educativo – recreativo, conformada por el Club Alvear y 2 (dos) Escuelas públicas.

a.3) Subzona 3.c:

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: 50 m².

- Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50 m².

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 APH 45 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 Artículo 10.2.4. serán otorgadas en este Distrito para los Edificios Catalogados, de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACION TRIBUTARIA PARA EDIFICIOS CATALOGADOS DISTRITO APH 45 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 Artículo 10.2.4. serán otorgadas para este Distrito en base a la escala prevista para los distintos Niveles de Protección estipulados en el Código de Planeamiento Urbano, 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 10x15 cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.
- g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.
- h) El Organismo de Aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.
- i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:
 - Distancias a las aberturas
 - Altura desde el nivel de la vereda
 - Distancia a las líneas divisorias
 - Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.
- j) Hoja de consulta

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

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

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

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

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

7.5 Demolición.

7.5.1 Demolición de edificios no sujetos a protección.

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

7.5.2 Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.

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

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

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

8. ORGANISMO DE APLICACIÓN

Es la Dirección General de Interpretación Urbanística, 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. OBSERVACIONES

Ley N° 3.042, B.O. N° 3.184, Publ. 29/05/2009

Art. 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 APH 46 - 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 ser de tela, de un único color, que podrá ser blanco, verde oscuro, azul oscuro, negro, gris o bordó; sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

d) Publicidad

Sólo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre institucional y/o rubro de la actividad solamente.

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

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

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

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

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

e) Forestación

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

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

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

Todo proyecto de forestación en el espacio público deberá contar con el dictamen favorable del organismo de aplicación.

f) Iluminación, señalización y sonido

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

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

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

g) Mobiliario urbano

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

h) Empresas de servicios públicos y privados

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

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

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

i) Verjas

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

j) Plazos

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

4.2. Protección general

4.2.1. Normas generales de tejido

a) No se permiten las sustituciones indiscriminadas de edificios sino que las intervenciones deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica y de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.46, correspondiente a las construcciones originales del barrio.

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

Los muros exteriores cuidarán la armonía del conjunto en el uso de materiales, colores y texturas, no admitiéndose revestimientos que contradigan la unidad del mismo. Deberá respetarse la proporción de los vanos y su alineación en las fachadas, siendo deseable la conservación de las carpinterías originales.

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

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

b) Tipología edilicia: tipologías existentes que se identifican de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.46, como: T1a/b, T2, T3, T4, T5a/b, T6, T7a/b, T8a/b y T9.

c) Altura máxima: 9 m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro. En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar la altura indicada.

Por encima de la altura máxima podrán sobresalir:

Tanques de distribución de agua, cajas de escaleras, calderas, chimeneas e instalaciones de acondicionamiento de aire.

Estos elementos deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de 3 m de altura máxima, tratados arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto con el resto del edificio.

d) FOS: se tomará como referencia el correspondiente al proyecto original del barrio, según Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.46.

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

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

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

Características:

La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las

características arquitectónicas predominantes del mismo y sin superar un plano límite de 12 m. Se permitirá la construcción de volúmenes que no se visualicen desde la vía pública, sin que se produzca alteración en las condiciones de los patios, los que deberán cumplir con la relación $r = h/d = 2$.

No se permiten intervenciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente.

Por encima del plano límite sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

g) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.46 o a las presentes normas generales de tejido.

h) En los casos en que la tipología original ya no exista o haya sido modificada de manera tal que no sea posible su reconocimiento, el organismo de aplicación estudiará la factibilidad de inserción de obra nueva que tome como base el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.46 y las restantes normas generales de tejido arriba expresadas.

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

5 USOS

5.1. Usos en inmuebles no catalogados

Vivienda individual

Vivienda colectiva

Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50 m².

Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50 m².

Para las parcelas localizadas en las calles de borde del distrito, el organismo de aplicación estudiará la factibilidad de localización de los siguientes usos:

Residencia o establecimiento geriátrico, conforme las prescripciones del Cuadro de Usos 5.2.1 para el Distrito R1bl.

Jardín Maternal - Escuela Infantil - Jardín de Infantes, conforme las prescripciones del Cuadro de Usos 5.2.1 para el Distrito R1bl.

6 INCENTIVOS

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

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

El tributo a desgravar comprende sólo a Contribución Territorial.

7 TRAMITACIONES

7.1 Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.

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

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

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

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

7.3 Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que

deban efectuar tareas en la vía pública, deberán realizar una presentación ante el organismo de aplicación según los procedimientos indicados en 7.4., previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 Documentación de obra.

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

a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b) Ficha catastral.

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

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

e) Plantas y cortes del proyecto en escala 1:100.

Fachadas, en escala 1:50 y 1:250.

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

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

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

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

Distancias a las aberturas

Altura desde el nivel de la vereda

Distancia a las líneas divisorias

Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta

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

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

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación, según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O., a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

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

El organismo de aplicación gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre las instalaciones a las particularidades del área.

7.5 Demolición.

7.5.1 Demolición de edificios no sujetos a protección.

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

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

8 ORGANISMO DE APLICACIÓN

Es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

5.4.12.48

DISTRITO APH 48 – Estación Coghlan y entorno

1) Carácter: Conjunto urbano de gran calidad ambiental conformado por un sector residencial desarrollado alrededor de la Estación Coghlan del ex Ferrocarril Bme. Mitre, donde se destacan la propia estación, un puente peatonal metálico y viviendas para empleados características de la arquitectura ferroviaria de fines del siglo

XIX, la usina ubicada en la calle Estomba 2535, así como una serie de viviendas unifamiliares con características particulares.

2) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.48a.

3) Parcelamiento: Se deberá mantener la parcelaria actual.

4) Obligación de proteger

4.1 Protección Especial

Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.48b, y en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 48 Estación Coghlan y entorno".

4.1.1 Protección Edilicia

4.1.1.1 Normas para inmuebles catalogados

En el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 48 Estación Coghlan y entorno", del Capítulo 10.3 "Catalogación" se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en integrales (I) Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

4.1.2 Protección ambiental

4.1.2.1 Protección ambiental ámbito preconsolidado

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

El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo, según se indica en el Plano N° 5.4.12.48b.

4.1.2.2 Grados de intervención ambiental

a) Aceras y calzadas:

Se mantendrán las dimensiones y trazados actuales. En el caso de producirse renovación de los materiales de las aceras, el Organismo de Aplicación evaluará el material a utilizar para su reposición, debiendo responder a un proyecto unitario.

b) Forestación y senderos:

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

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

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

Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación.

c) Desniveles naturales:

Deberán respetarse los desniveles naturales de las parcelas que los tuvieran, no se permitirán obras que los desvirtúen.

d) Marquesinas:

Se prohíbe la instalación de marquesinas.

e) Toldos:

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

Los toldos podrán colocarse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras.

Los toldos deberán ser de tela, de un único color sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares. No llevarán anuncio de ningún tipo, sólo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

f) Publicidad:

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

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

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

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

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

comprendidos en este distrito ni en el espacio público del mismo.

g) Iluminación, señalización y sonido:

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

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

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva en relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento, deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

Toda propuesta de mejora de la iluminación del espacio público deberá contar con la aprobación del Organismo de Aplicación.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

h) Mobiliario urbano:

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

Todo nuevo elemento que se incorpore al mobiliario urbano existente deberá ser de diseño contemporáneo adecuado a la imagen del espacio, debiendo contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

i) Antenas y cables:

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

Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los tres metros de la altura máxima de los edificios.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo de Aplicación, dentro de un plazo máximo de dos (2) años.

j) Muros visibles desde la vía pública:

Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondiente.

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

El Organismo de Aplicación propiciará el llamado a concurso para el tratamiento unitario del conjunto de muros que enmarcan al entorno de protección.

k) Verjas:

En los retiros de frentes se deberán materializar un muro bajo sobre la L.O conforme los lineamientos del diseño original, admitiéndose la incorporación de una verja de hierro de hasta 2.00 m de altura, debiendo adoptarse un criterio general para el conjunto.

l) Actividades en la vía pública e instalaciones 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 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 artículo 4.2.7.4 y los artículos 4.3.10 y 2.2.2 de este Código.

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

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

c) F.O.T. MÁXIMO = 1

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

e) Centro libre de manzana: El centro libre de manzana será destinado exclusivamente a espacio libre parqueado de terreno absorbente. No más del 30% podrá tener tratamiento distinto al del terreno absorbente.

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

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

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

Observaciones: El retiro de frente será medido a partir de la L.O y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los Arts. N° 4.5.2 y 4.6.4 y se materializarán tomando como referencia la predominancia en cada cuadra.

g) Las intervenciones deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica.

h) No se permiten topologías edilicias que para satisfacer requerimiento de estacionamiento demanden la necesidad de la tala de las especies arbóreas existentes en el espacio público.

i) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten a los puntos 4.2.1.2. Normas generales de composición de fachadas y/o 4.2.1.3.

Normas particulares por zona y/o a las presentes Normas generales de tejido.

Normas generales de composición de fachadas:

a) Para la composición de fachadas las proporciones adoptadas y la relación de llenos y vacíos debe ser similar a la del entorno. Se deben utilizar materiales semejantes a los predominantes en los edificios de la cuadra, no siendo deseable la utilización de revestimientos cerámicos y/o pétreos aplicados.

b) No se permiten construcciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextual con lo existente.

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

d) Los muros divisorios e interiores visibles desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

5) Usos

5.1 Usos en inmuebles catalogados

En los inmuebles incluidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 48 "Estación Coghlan y entorno", el Organismo de Aplicación efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

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

5.2 Usos en inmuebles no catalogados

Zona 1

En las construcciones de carácter precario emplazadas en el Distrito, sólo se admiten usos de mantenimiento ferroviario.

Zona 2

Según Cuadro de Usos 5.2.1 para el Distrito R2b.

6) Incentivos

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

DESGRABACIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO APH 48 "ESTACIÓN
COGLAN Y ENTORNO"

| NIVELES DE PROTECCIÓN | DE ANTIGUEDAD | PORCENTAJE HASTA |
|-----------------------|---------------|------------------|
| Estructural | > de 60 años | 55 |
| Cautelar | > de 60 años | 40 |

El tributo a desgravar comprende sólo a la Contribución territorial.

7) Tramitaciones

7.1 Intervenciones en inmuebles de propiedad oficial.

Cualquier intervención en inmuebles de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo de Aplicación.

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

Cualquier tarea de demolición, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en inmuebles de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo de Aplicación según 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 10x15 cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente y otras en relación con el entorno.

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

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

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

- Distancias a las aberturas

- Altura desde el nivel de la vereda

- Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta

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

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

7.5 Demolición

7.5.1 Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.

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

Los titulares de inmuebles que demolicionen transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Falta para este tipo de contravención. Los mismos solo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda el Parágrafo 2.4.3.3 del Código

de la Edificación (AD.630.16).

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

8) Organismo de Aplicación

Es la Dirección General de Interpretación Urbanística

9) Observaciones

Ley N° 2.482, B.O. N° 2.817, Publ. 23/11/2007

Artículo 8° - Las Fichas de Catalogación Nros. 53-136C (Estación); 53-136C (Puente Peatonal); 53-136C (Viviendas ferroviarias) y 53-135B-1a, a todos sus efectos forman parte integrante de la presente ley como Anexo IV. El Poder Ejecutivo, a través del órgano de aplicación de la presente ley, realizará las fichas de catalogación correspondientes a los restantes inmuebles catalogados en el art. 6° que pasarán a formar parte integrante del Anexo III de la presente ley.

5.4.13 NUEVOS APH

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Vuelta de Rocha.

9. Transbordador.

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

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

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

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

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

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

15. Plaza Belgrano y entorno.

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

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

18. Plaza Irlanda y entorno.

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

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

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

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

24. Puente Alsina.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 3° - Incorpórese al APH 31 Edificios Administrativos del Antiguo Matadero al momento de su

reglamentación, el inmueble catalogado en el art. 1°. (Av. Lisandro de la Torre 2407, esquina Av. de los Corrales 6502/6506/6514.

32. Estación Villa Lugano del Ferrocarril.

5.4.13.1

La propuesta deberá contener los siguientes aspectos:

▫ Justificación que sustente su incorporación a la norma.

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

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

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

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

En ningún caso los APH podrán contradecir el espíritu de las normas del Código de Planeamiento Urbano en su función de instrumento de ordenador integral de la ciudad.

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

a) Memoria descriptiva.

b) Estudios complementarios.

c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.

d) Estudio económico - financiero.

e) Etapas de implementación.

f) Normas de protección que podrán incluir:

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

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

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

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

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

5.5 NORMAS ESPECIALES

5.5.1 USOS

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

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

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

Administración Pública y Organismos de Seguridad

5.5.1.2

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

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

1. Del Parcelamiento

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

2. Morfología Edilicia

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

a) Basamento

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

b) Área edificable

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

c) Retiro

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

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

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

d) Altura de edificación

No podrá sobrepasarse una altura máxima de 18m.

3. Disposiciones particulares

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

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

4. Lugar de guarda y estacionamiento de vehículos

El lugar de guarda y estacionamiento de vehículos podrá disponerse:

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

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

b) Bajo cota de predio

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

5. Movimientos de Vehículos

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Las actividades que se anexas al rubro Farmacia según lo establecido por el artículo 5° de la Resolución conjunta del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos y el Ministerio de Salud y Acción Social N° 342/92 y 147/92 deberán cumplimentar los requerimientos de localización y las restricciones que impone el Cuadro de Usos según Distritos 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 expendirse en locales habilitados e inscriptos para tal fin por la autoridad competente y bajo la dirección técnica de un profesional Médico Veterinario.

5.5.1.4 Cultura, Culto y Esparcimiento

5.5.1.4.1 Club Deportivo con instalaciones al aire libre Ordenanza N° 33.919 B.M. N° 15.673, Publ. 22/12/977

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

1. De los Usos

1.1 Usos permitidos

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

Se admitirán actividades comerciales complementarias de servicio a los socios del club, en una proporción no mayor de 20% de la superficie total construable 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 reposteras, sombrillas, sillas de lona, bicicletas, patines.

Alquiler de mallas, toallas, etc.

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

1.2. Usos requeridos

a) Requerimientos de estacionamiento:

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

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

b) Requerimientos de espacio libre verde de recreación pasiva:

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

2. Ocupación del suelo

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

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

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

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

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

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

3. Del proyecto de las obras

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

3.1 Respeto por las normas del Código de Planeamiento Urbano

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

3.2. De los retiros de edificación

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

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

3.3. Cercos

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

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

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

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

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

3.4. Del diseño

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

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

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

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

3.5. Instalaciones deportivas y recreativas al descubierto

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

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

3.6 Croquis de consulta

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

4. De las circulaciones

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

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

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

5. Del parcelamiento

Los predios ocupados por los clubes no podrán ser subdivididos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) Se refiere a canchas de tenis y de frontón

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

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

▫ Establecimientos educacionales primarios y secundarios, públicos o privados: A todos aquellos cuyos planes de estudios se encuentren aprobados por la autoridad competente; quedando excluidos de esta restricción los establecimientos educacionales públicos o privados que otorguen títulos primarios o secundarios a mayores de dieciséis (16) años.

▫ Templos de culto oficialmente autorizados: A todos los locales en donde se practiquen cultos que se encuentren oficialmente reconocidos por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto.

▫ Sanatorios, clínicas y hospitales: A todos los establecimientos asistenciales públicos o privados, cualquiera fuera su denominación, que cuenten con servicio de internación.

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

municipal se tomará su proyección sobre ésta, medida al nivel de la acera respectiva. (Modificado por art. 3° del D.M. 3.809/88, B.M. N° 18.301)

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

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

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

"(10): En los distritos C3 se permite el uso solamente en el Distrito C3 I. En todos los casos la parcela deberá tener un frente mínimo sobre L.M. de 15,00m. En parcelas de esquina el menor de los frentes deberá cumplir con esta condición.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 1° - Los establecimientos mencionados en el art. 1° del Decreto de Necesidad y Urgencia

Nº 1/05 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 Nº 10-SSCC/2005, B.O. Nº 2174, Publ. 21/4/2005.

Artículo 1º - Reglaméntanse los artículos 1º y 2º del Decreto de Necesidad y Urgencia Nº 2/05, estableciéndose que:

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

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

d) Resolución Nº 12-SSCC/2005, B.O. Nº 2209, Publ. 10/6/2005.

Artículo 1º - A efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el ítem 1 del artículo 3º del DNU Nº 1/05 y artículo 2º del DNU Nº 2/05 y sus reglamentaciones establecidas por Resoluciones Nros. 2-SSCC/05 y 11-SSCC/05, la capacidad máxima que se autorizará en los locales de baile clase "C", que funcionen en el carácter de actividad complementaria como anexo a hotel, restaurante, casa de lunch, bares o confiterías regulados por el art. 10.2.22 AD 700.49 del Código de Habilitaciones y Permisos, será fijada siguiendo las siguientes pautas:

a) El factor de ocupación total del local se determinará considerando la suma de los factores de ocupación establecidos por el art. 4.7.2.1 inc. c) del Código de la Edificación respecto de la superficie afectada a la actividad principal y del que determina el art. 3º inc. 1 del DNU Nº 1/05 con relación a la destinada al uso complementario correspondiente al 20% de la superficie total, conforme lo establece el Cuadro de Usos Nº 5.2.1 a) del Código de Planeamiento Urbano, Ley Nº 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 Nº 449, se admitirá considerar la aplicación del factor de ocupación previsto en el art. 3º inc. 1 del DNU Nº 1/05 para su afectación correspondiente a la actividad complementaria hasta un máximo del 50% de la superficie total del local.

5.5.1.4.5 Club de Cultura

a) Decreto de Necesidad y Urgencia Nº 3/2005, B.O. Nº 2141, Publ. 3/3/2005. Ratificado por Res. Nº 53-LCABA/05, B.O. Nº 2172, Publ. 19/4/2005 y ratificado por Res. Nº 724-LCABA/2006, B.O. Nº 2407, Publ. 28/3/2006. (Ver Decreto de Necesidad y Urgencia Nº 01/2007, B.O. Nº 2.661, Publ. 11/04/2007, ratificado por Res. Nº 92/LCABA/2007).

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

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

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

5.5.1.4.6 Bares Notables

Ley Nº 1.663, B.O. Nº 2186, Publ. 9/5/2005

Artículo 1º - Exceptúase del requisito de contar con permiso para música y canto a los cafés,

bares, billares y confiterías declarados como notables por la comisión creada por la Ley N° 35.

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

5.5.1.4.7 Club de música en vivo

Ley N° 2.321, B.O. N° 2.699, Publ. 06/06/2007

Artículo 4° - Los establecimientos en donde se realice la actividad música en vivo ubicados en los Distritos de Zonificación R2a y R2b podrán obtener su habilitación "Club de Música en Vivo" con referencia P, acreditando una preexistencia ante la autoridad de aplicación anterior al 31 de diciembre de 2005 bajo uno de los rubros compatibles del agrupamiento "Locales de diversión", o acreditando su inscripción en el Registro de Cultura, encuadrados en los términos del DNU N° 3/05, siempre y cuando hayan obtenido su permiso precario de funcionamiento otorgado por la DGHYP.

5.5.1.4.8 Salón Milonga

Ley N° 2.323, B.O. N° 2.699, Publ. 06/06/2007

Artículo 4° - Los establecimientos en donde se realice la actividad milonga ubicados en los Distritos de Zonificación R2a y R2b hasta 500 m2 podrán obtener la habilitación "Salón Milonga" con referencia P, acreditando ante la autoridad de aplicación una preexistencia anterior al 31 de diciembre de 2005 bajo algunos de los rubros compatibles del agrupamiento "Cultura, Culto y Esparcimiento".

5.5.1.5 Educación

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

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

1.1 Edificios educacionales entre medianeras

a) Altura máxima edificable

h: 17,60m.

b) Línea de Frente Interno

Se ubicará a 30m de la Línea Municipal.

c) Retiro de frente

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

1.2. Edificios educacionales con perímetro libre

Se regirán por las normas generales de cada distrito

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

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

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

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

c) Remodelación y/o ampliación de edificios existentes;

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

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

5.5.1.6 Residencia

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

A) La vivienda unifamiliar podrá alcanzar la superficie cubierta máxima que resulte del tamaño de la parcela y del F.O.T. del distrito.

Se permitirá construir una superficie cubierta máxima de hasta 91m², cuando por aplicación de los

parámetros anteriormente mencionados, la superficie admisible fuera menor.

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

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

5.5.1.6.2 Decreto N° 220/2007, B.O. N° 2.628, Publ. 16/02/2007

Artículo 1° - Derógase el Decreto N° 1.929/06.

Artículo 2° - En los trámites de permisos de obra que se encontraran suspendidos por aplicación del Decreto N° 1.929/06, así como en los nuevos trámites para obtener un permiso de obra nueva o ampliación de obra que incorpore superficie habitable con destino a vivienda multifamiliar o colectiva cuando su altura supere la correspondiente a un distrito de baja densidad (13,5 metros sobre la rasante), en los Distritos R2a, C3 y E3 del Código de Planeamiento Urbano ubicados dentro de los barrios de Caballito, Coghlan, Palermo, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza definidos por Ordenanza N° 26.607, se deberá presentar el Certificado de Uso Conforme exigido por el artículo 2.1.1 "Finalidad" del Código de Planeamiento Urbano especificando la factibilidad del suministro del servicio de agua potable y desagües domiciliario avalado por el Certificado de Factibilidad Técnica e Hídrica expedido por la empresa AySA, de conformidad al convenio para la "Recuperación de Infraestructura Hídrica de los Barrios de la Ciudad de Buenos Aires", registrado como Convenio N° 3/07, que forma parte integrante del presente como Anexo I, como condición para la iniciación o continuidad del trámite según corresponda.

Artículo 3° - Con carácter previo al otorgamiento del permiso de obra que en lo sucesivo se presente, los emprendimientos alcanzados por lo establecido en el artículo 2° que en lo sucesivo se presenten y cuya superficie total supere los 5.000 m2 deben someterse a la Evaluación Técnica de Impacto Ambiental, prevista en la Ley N° 123 y sus normas modificatorias y reglamentarias. (Nota: El decreto continúa en su articulado)

5.5.1.7 Sanidad

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

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

5.5.1.8 Infraestructura de Servicios (Ver Acuerdo N° 329/CPUAM/2009)

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

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

ANEXO I

NORMAS URBANÍSTICAS

1. Localización

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

2. Usos permitidos

Servicios Públicos Domiciliarios

Usos Complementarios

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

3. Morfología edilicia

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

b) Edificación subterránea

Las construcciones bajo cota de parcela podrán ocupar la totalidad de la misma, siempre y cuando se las destine a albergar equipos e instalaciones técnicas necesarias al respectivo servicio,

iluminando y ventilando indiferentemente mediante vanos a "patios ingleses" o claraboyas y conductos de aireación.

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

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

c) Retiros mínimos de la edificación

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

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

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

d) Altura de edificación

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

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

4. Tratamiento paisajístico

a) Los muros medianeros visibles y todas las fachadas perimetrales deberán ser tratados con la misma jerarquía arquitectónica y tipos de materiales que las fachadas principales;

b) Todo espacio no ocupado por edificación o estructuras propias del servicio deberá ser tratado como espacio verde jardinizado, plaza seca o terraza y los techos planos serán tratados en la misma forma en armónica relación arquitectónica.

5. Coordinación urbanística

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

5.5.1.9 Servicios (Ver Acuerdo N° 170/CPUAM/2004 – Rubro: Alimentación en general)

5.5.1.9.1 Estación de Servicio D.M. 2.016/92, B.M. N° 19.352, Publ. 24/8/992

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

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

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

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

E) Respecto de las mencionadas disposiciones de Gas del Estado, los organismos del Gobierno de la Ciudad que intervengan para considerar la procedencia del uso y/o construcción de Estaciones de

Servicio que expendan GNC, utilizarán juntamente con la normativa vigente los siguientes criterios de aplicación:

- a) En todos los casos los Recintos de Compresores y Almacenamiento deberán estar circundados por muros de hormigón armado con resistencia al fuego mínimo de 3 horas (F. 180), espesor mínimo de 0,15m y calidad de hormigón H13 (130 Kg/cm²) o superior según CIRSOC. Se dispondrán 2 mallas de diámetro 10mm cada 0,15m o equivalente de acero calidad 4.200Kg/cm², una en cada cara. Para lograr una mayor seguridad frente a la fragmentación del muro ante una eventual explosión o impacto, es conveniente desfasar las armaduras. El hormigón será a la vista, no admitiéndose revestimientos.
- b) La distancia mínima de seguridad desde el paramento exterior que circunda el Recinto de Compresores y Almacenamiento hasta los ejes divisorios de la parcela será de 10,15m. Esta distancia se incrementará correlativamente con el volumen de almacenamiento de gas, según las exigencias de Gas del Estado.
- c) La altura de las construcciones a considerar como existentes en las parcelas linderas serán las máximas que admitan las normas de tejido urbano que resulten de aplicación según el Código de Planeamiento Urbano, salvo que la edificación lindera existente supere dicha altura, en cuyo caso se deberá considerar esta última.
- F) El trámite que deberán seguir las actuaciones para la construcción y/o habilitación de "Estaciones de Servicio que expendan GNC" es el que se detalla en el cursograma coordinado entre los Organismos del Gobierno de la Ciudad y Gas del Estado, que como Anexo I integra el presente decreto.

ANEXO I

CURSOGRAMA DE TRÁMITES PARA ESTACIONES DE SERVICIO DE GNC

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

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

5.5.1.10 Transporte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B) La Dirección correspondiente procederá a cancelar las inscripciones de todos los productos preservantes de madera a base de pentaclorofenol.

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

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

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

5.5.1.12 Clasificación Urbanística de los Depósitos

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

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

a) Distrito I;

b) Distrito E2, excluyéndose los distritos que rodean el Cementerio de la Chacarita donde este uso

no es admitido;

c) Exclúyense las parcelas de los Distritos E2 frentistas a las calles y avenidas que limitan con distritos donde se admite vivienda.

d) Exclúyense las parcelas frentistas a la Av. Gral. Paz.

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

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

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

5.5.1.13 Hogar de Niñas, Niños y Adolescentes

a) En los distritos APH, con excepción del distrito APH1, deberá efectuarse consulta previa a la autoridad de aplicación.

b) En los distritos U de "Urbanización Determinada", se admitirá éste rubro en aquellos distritos que en materia de usos remitan a los Distritos de Zonificación del Cuadro de Usos N° 5.2.1.a).

(Ley N° 2.881, B.O. N° 3.069, Publ. 02/12/2008:

"Cláusula transitoria Segunda. Exceptúase a los Hogares de Niñas, Niños y Adolescentes, que a la fecha de la publicación de la presente Ley se encuentren funcionando en los distritos de zonificación R2all, R2bl, R2bll, R2blll, C2, C3ll, E2, E3 y U3d de las restricciones que el Código de Planeamiento Urbano establece para las actividades que allí se desarrollen.")

5.5.2 ZONIFICACIÓN

5.5.2.1 Plancheta de Zonificación 1

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

Artículo 1° - 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 de Buenos Aires, a partir de la línea de costa mencionada en los artículos precedentes.

5.5.2.2 Plancheta de Zonificación 2

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

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

1.1. Carácter: Zona destinada a la localización del equipamiento deportivo y recreacional.

1.2. Estructura parcelaria: Una vez englobadas las Fracciones G, H y la parcela N° 1 antes mencionadas, no se podrá modificar su estructura parcelar.

1.3. Morfología: Ocupación del suelo parcelar.

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

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

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

en las siguientes magnitudes:
de L.M.: 10m
de divisorias laterales: 10m
20m (divisoria con CEMIC) ⁽¹⁾

1.4. Usos permitidos

Uso principal: Club social y deportivo.

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2.3 Plancheta de Zonificación 3

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

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

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

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

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

Zona I

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

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

c) Superficie máxima edificable: F.O.T.: 3.
0,6 incremento según art. 3.2.5., CPU.
0,5 incremento según art. 2.2 2., CPU.
F.O.T. máx.: 4,1.

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

e) Espacio público: Se abrirá al uso público el espacio interior de la manzana graficado en el Plano N° 1.927 a y b al cual se accederá desde la calle 11 de Septiembre, por medio de un pasaje de 15m de ancho a nivel terreno, de los cuales 10m están a cielo abierto.

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

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

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

h) Ocupación por debajo de la cota de terreno: Se podrá ocupar el subsuelo de la Zona I para ser

destinado a garaje. Las instalaciones complementarias de los edificios quedarán comprendidas dentro del área edificable.

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

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

Zona II

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

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

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

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

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

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

c) Ley N° 608, B.O. N° 1.239, Publ. 24/7/2001

Artículo 1° - Autorízase la localización del uso Clínica, Sanatorio, Instituto Privado y Sala de Conferencias como ampliación de la actividad existente en la Parcela N° 6 sita en la calle Montañeses 2325, en la Parcela N° 5 sita en la calle Montañeses 2341, 2343 y 2345 entre Blanco Encalada y Olazábal y en la Parcela N° 8 sita en la calle Olazábal 1561 entre Av. del Libertador y Montañeses; ambas parcelas pertenecientes a la Circunscripción 16, Sección 25, Manzana 65 y para las cuales se dictan los siguientes lineamientos urbanísticos:

a) F.O.T. máximo = 3,5

b) El área edificable cumplirá con los siguientes parámetros:

Línea Interna de Basamento: Ubicada a 37,20m desde la Línea Municipal de la calle Montañeses y a 37,80m desde la Línea Municipal de la calle Olazábal.

Línea de Frente Interno: Ubicada a 30,20m de la Línea Municipal de la calle Montañeses y a 32,80m desde la Línea Municipal de la calle Olazábal.

c) La relación R entre la altura del edificio y la distancia al eje de la calle será: $R = 3,1$

d) La relación R2 entre la altura de los paramentos laterales y la distancia d2 a los ejes divisorios laterales será: $R2 = 6,6$

e) La relación R1 entre las Líneas de Frente Interno de la manzana será: $R1 = 1,1$

f) Se admite la construcción de conectores que vinculen el edificio existente de la parcela 6 y su ampliación a ubicarse en la parcela 5 en los niveles correspondientes al primer piso (nivel + 7,59m) cuarto piso (nivel + 17,48m) y sexto piso (nivel + 24,09m), cada uno con una superficie aproximada de 35m²

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

Artículo 2° - Autorízase el uso "Auditorio y Biblioteca" en la parcela sita en la calle Olazábal 1561, cuya nomenclatura catastral es: Circunscripción 16, Sección 25, Manzana 65, Parcela 8, debiendo cumplir con el resto de la normativa de la zona 7 del Distrito de Zonificación U23.

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

Artículo 4° - Apruébase el Convenio celebrado entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Fundación para la Lucha Contra las Enfermedades Neurológicas de la Infancia (FLENI) según Decreto N° 193 publicado en el Boletín Oficial de la Ciudad N° 1.147. El Convenio se mantendrá vigente mientras dure la actividad otorgada.

5.5.2.4 Plancheta de Zonificación 4

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

5.5.2.5 Plancheta de Zonificación 5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 6° - 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 3 metros de la línea de fondo de parcela, en las parcelas de esquina el retiro se efectivizará sobre la línea divisoria con las parcelas linderas existentes. En ningún caso la banda edificable tendrá una profundidad superior a los 16m.

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

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

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

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

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

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

Artículo 13 - La Ciudad otorgará registros para permiso de obra y habilitaciones una vez que el

Estado Nacional transfiera a favor de la misma los inmuebles indicados en el Anexo I.

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

Artículo 15 - Comuníquese, etc.

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

ANEXO I

1. LA NACIÓN transferirá a LA CIUDAD el dominio de las fracciones indicadas como A1, A2, A3, A4, A5, A6, en el plano del Anexo A.

2. LA NACIÓN entregará a LA CIUDAD la tenencia precaria de la fracción indicada como C1 y C2, en el plano del referido Anexo A. La tenencia, se extenderá mientras el mismo no resulte necesario para producir la cuadruplicación de vías previstas.

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

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

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

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

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

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

5.5.2.6 Plancheta de Zonificación 6

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

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

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

2. Tejido: Cumplirá las siguientes disposiciones:

No se admitirá basamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2.7 Plancheta de Zonificación 7

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

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

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

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

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

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

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

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

Tipología: Solo se admiten edificios de perímetro libre.

Tejido:

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

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

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

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

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

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

Art. 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)

5.5.2.8 Plancheta de Zonificación 8

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

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

ANEXO I

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

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

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

$$R = h/d = 1$$

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

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

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

F.O.T. máximo 1,5 (uno con cinco).

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

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

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

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

3. Usos permitidos:

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

Instalaciones deportivas al aire libre o cubiertas.

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

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

Asimismo, en dicha oportunidad se deberá acompañar la constancia de aprobación del Proyecto de la Dirección Nacional de Arquitectura Escolar, en lo que hace al Código Rector de Arquitectura Escolar Decreto Nacional N° 1.814.

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

Artículo 1° - Modifícase el Código de Planeamiento Urbano aprobado por Ordenanza 33.387 (B.M. N° 15.475 -AD 610.1) conforme al texto de la edición dispuesta por la Ordenanza N° 33.157 (B.M. N° 15.512) en lo que respecta al Atlas (AD 610.42), Planos de Zonificación y Distribución de Planchetas, del siguiente modo:

Desaféctase el predio delimitado por la prolongación imaginaria de la Av. Callao, Av. del Libertador, terrenos y vías del Ferrocarril General B. Mitre y hacia el Norte prolongación imaginaria de las calles Junín y Schiaffino, ocupado actualmente por las instalaciones del Ital-Park, como Distrito Equipamiento Especial E4, y aféctase el mismo como Distrito de Urbanización Parque - U.P., correspondiente a áreas destinada a espacios verdes y parquización de uso público.

c) D.M. 177/993 B.M. N° 19.471, Publ. 12/2/993

Artículo 1° - Regláméntase la Ordenanza N° 46.484, sancionada por el Honorable Consejo Deliberante con fecha 1° de enero de 1993, a fin de precisar la delimitación exacta del terreno comprendido entre la Av. Callao, los terrenos y vías del Ferrocarril Bartolomé Mitre, la Av. Libertador y la prolongación imaginaria de las calles Junín y Schiaffino, afectado como Distrito de Urbanización Parque - UP del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 2° - La Dirección de Catastro, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano, procederá a realizar la mensura y delimitación del predio indicado en el artículo 1° dentro de los treinta (30) días de publicada la Ordenanza N° 46.484.

Artículo 3° - La delimitación ordenada en el artículo precedente, será elevada a este Departamento Ejecutivo y, una vez aprobada, integrará la reglamentación de la Ordenanza N° 46.484.

d) Ver Plancheta 7, Ordenanza N° 47.190, arts. 1° a 3°.

5.5.2.11 Plancheta de Zonificación 11

a) Ordenanza N° 49.635 ⁽¹⁾ B.M. 20.158, Publ. 7/11/995

Artículo 1° - Desaféctase como Distrito E2 de Zonificación (Equipamiento General) del Código de Planeamiento Urbano la Parcela 1 a., Circunscripción 15, Sección 49, Manzana 112 correspondiente a la Plaza Antonio Malaver sita entre las calles Girardot, Heredia, Montenegro y Estomba.

Artículo 2° - Aféctase como zonificación UP (Urbanización Parque) la parcela desafectada en el artículo 1°.

Artículo 3° - Inclúyese dicha nomenclatura UP (Urbanización Parque) en la plancheta del Plano de Zonificación N° 11.

b) Ordenanza N° 49.636 ⁽²⁾ B.M. 20.158, Publ. 7/11/995

Artículo 1° - Desaféctase como Distrito E3 (Equipamiento Local) la Plazoleta Constancio C. Vigil de la Av. Honorio Pueyrredón entre las calles Batalla del Pari y Sunchales.

Artículo 2° - Aféctese como zonificación UP (Urbanización Parque) la plazoleta mencionada en el artículo 1°.

Artículo 3° - Inclúyese dicha nomenclatura UP (Urbanización Parque) en la plancheta del Plano de Zonificación N° 11.

c) Ordenanza N° 50.157 ⁽³⁾ B.M. 20.211, Publ. 24/1/996

Artículo 1° - Desaféctase como E4 (Equipamiento Especial) el Boulevard de la Av. Jorge Newbery entre las calles Guzmán y Warnes.

Artículo 2° - Aféctase el Boulevard mencionado en el artículo 1° como zonificación UP (Urbanización Parque).

Artículo 3° - Inclúyase dicha nomenclatura UP (Urbanización Parque) en la plancheta del plano de zonificación N° 11.

Artículo 4° - Denomínase "Paseo de la Chacarita de los Colegiales" a dicho espacio verde.

5.5.2.12 Plancheta de Zonificación 12

a) Ordenanza N° 35.856 B.M 16.307, Publ. 1/7/980

Artículo 1° - Las tierras delimitadas por el Polígono I: A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-LL-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-T-U-A en las manzanas rodeadas por las calles Bulnes, Beruti y Avenidas Coronel Díaz y Santa Fe y por el Polígono II: A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-LL-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-A- en la manzana rodeada por las calles Bulnes, Juncal, Av. Coronel Díaz y calle Beruti, serán desarrolladas conforme a las condiciones y normas urbanísticas que se expresan a continuación:

Artículo 2° - NORMAS URBANÍSTICAS - Estas normas son complementarias de las generales del Código de Planeamiento Urbano que rigen en todo cuanto no se oponga a las presentes.

POLÍGONO I

a) Zonificación: Polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-LL-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-T-U-A. Afecta parte de las

manzanas delimitadas por la Av. Santa Fe, Bulnes, Arenales y Av. Coronel Díaz y Arenales, Beruti y Av. Coronel Díaz.

El polígono constituye en sí mismo una zona (Plano N° 1.786-CPU).

b) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización del equipamiento comercial financiero, administrativo e institucional a escala local y residencial.

1) Promulgada por Art. 1° del Decreto N° 1.243/1995, B.M. N° 20.158. El Art. 2° de este decreto dispone: "Acárase que en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, todo espacio destinado a parque, plazas, plazoletas y todo espacio de uso público parquizado, jardinzado o no, perteneciente al dominio público municipal debe ser considerado como Distrito UP, aún cuando dicha asignación no se haya expresamente consignado en las planchetas del Plano de Zonificación de la Ciudad de Buenos Aires."

2) Promulgada por Art. 1° del Decreto N° 1.552/1995, B.M. N° 20.189. El Art. 2° de este decreto dispone: "Acárase que en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, todo espacio destinado a parque, plazas, plazoletas y todo espacio de uso público parquizado, jardinzado o no, perteneciente al dominio público municipal debe ser considerado como Distrito UP, aún cuando dicha asignación no se haya expresamente consignado en las planchetas del Plano de Zonificación de la Ciudad de Buenos Aires."

3) Promulgada por Art. 1° del Decreto N° 36/1996, B.M. N° 20.211. El Art. 2° de este decreto dispone: "Acárase que en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, todo espacio destinado a parque, plazas, plazoletas y todo espacio de uso público parquizado, jardinzado o no, perteneciente al dominio público municipal debe ser considerado como Distrito UP, aún cuando dicha asignación no se haya expresamente consignado en las planchetas del Plano de Zonificación de la Ciudad de Buenos Aires."

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 sí mismo una zona (Plano N° 1.786-CPU).

b) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización residencial de alta densidad, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

c) Estructura parcelaria: Se englobarán todas las parcelas existentes conformando una sola, cuya superficie será igual a la del Polígono II.

d) Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y 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 sí, parte del valor F.O.T. correspondientes a cada sector, siempre que no se altere el F.O.T.: 5 de todo el conjunto (Polígono I + Polígono II) y que a su vez se respeten las normas sobre ocupación del suelo y relación retiro-alturas de edificios.

Artículo 5° - Los propietarios del Polígono II cederán en forma gratuita a la Municipalidad la parcela frentista a la calle Bulnes, de aproximadamente 2.000m² individualizada en el plano de desarrollo urbanístico aprobado por el Consejo de Planificación Urbana, que se destinará a localización de un establecimiento educacional o cultural; con el fin de mantener la unidad arquitectónica del conjunto, la Municipalidad se reserva el derecho de aceptar el ofrecimiento de los propietarios de hacerse ellos cargo del anteproyecto del edificio a levantarse en el predio N° 1, en base al programa de necesidades que oportunamente suministre la Municipalidad, en caso que así lo resuelva.

Artículo 6° - La parte propietaria de la tierra del Polígono I cederá en forma gratuita a la Municipalidad la fracción de terreno declarada de utilidad pública, sujeta a expropiación por Ordenanza N° 23.475, afectada a la apertura de la calle Arenales, para lograr su continuidad, en el tramo comprendido entre Av. Coronel Díaz y la calle Bulnes. La apertura de la calle Arenales será realizada por la Municipalidad en forma coordinada con el proyecto de desarrollo urbanístico.

Artículo 7° - Se autoriza a los propietarios del Polígono I la realización de cruces peatonales o uniones con Estructura parquizada por sobre la calle Arenales, que unirían las manzanas frentistas a ésta con carácter netamente peatonal y tratamiento paisajístico. Dichas obras mantendrán un gálibo mínimo de 4,70m sobre la cota de pavimento de la calle Arenales. Con tal fin se constituirá una servidumbre de paso gratuita a perpetuidad por sobre la calle Arenales, en favor del Polígono I, luego de haberse registrado en escritura pública la cesión de tierras expuestas en los arts. 5° y 6°.

Artículo 8° - Los propietarios deberán presentar un programa de realización progresiva tentativo, por etapas en un plazo máximo de quince (15) años; debiendo dar comienzo a las obras de la primera etapa en un lapso no mayor de un (1) año, a contar de la fecha de publicación de la presente Ordenanza.

Artículo 9° - Los propietarios de los polígonos I y II una vez que hayan obtenido la aprobación del proyecto total del conjunto, ajustado a las normas de esta ordenanza, por parte de la Municipalidad, podrán 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.

c) Ordenanza N° 42.364 B.M. N° 18.179, Publ. 16/12/987

Artículo 1° - Como alternativa a las normas urbanísticas establecidas por la Ordenanza N° 35.856 para las tierras ubicadas en el sector delimitado por las calles Beruti y Bulnes y Avs. Santa Fe y Coronel Díaz comprendidas en el Polígono I, cuyos vértices están indicados con las letras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, LL, M, Ñ, O, P, Q, R, S, T y U en el Plano N° 1984 del Consejo de Planificación Urbana que forma parte de la presente, se establecen las que se estipulan en los artículos siguientes.

La presentación de los planos de obra realizados en base a la presente alternativa hace perder valor a la anterior y viceversa.

Artículo 2° - El registro de los planos que se presenten y el otorgamiento del permiso de obra está condicionado a: 1) el englobamiento de las parcelas que integran el Polígono I que conforma en sí mismo una zona, en procura de la unidad espacial del proyecto arquitectónico; 2) Que el proyecto conforme un único complejo edilicio que responda a las normas establecidas por los artículos siguientes; 3) Que el mismo comprenda amplios espacios abiertos 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 26.000m² para playa de estacionamiento, con entrada y salida de vehículos sobre las calles Arenales o Beruti, distantes más de 15m de las esquinas.

III. Recreación: se destinarán a ella las siguientes superficies: entretenimientos; 400m², juegos infantiles, 1.000m², cine-teatro, 1500m², locales para exposiciones, 400m². Se admitirán reducciones que no superen el 5%.

c) Apertura de la calle Arenales: A nivel de la calzada se libraré al uso público el espacio que permitirá la continuación de la calle Arenales entre la Av. Coronel Díaz y la calle Bulnes. El organismo municipal competente en la materia fijará la altura a mantener libre para el paso de vehículos por debajo de las construcciones proyectadas en base a las presentes normas.

La presentación de los planos del proyecto elaborado de acuerdo con las normas establecidas en la presente será suficiente prueba de que la propietaria del predio asume el compromiso de realizar a su costo la apertura y pavimentación de la calle Arenales y su libramiento al uso público al concluirse las obras en ese sentido.

d) Documentación: Forma parte integrante de las presentes normas el Plano N° 1.984-CPU-87, donde se grafica el área afectada por ellas, que se individualiza catastralmente como: Polígono I - Manzana 14A - Manzana 14B - Predio 1d - Sección 15 - Circunscripción 19.

d) Ordenanza N° 42.444, B.M. N° 18.209, Publ. 2/2/1988

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito R2b las parcelas 19, 20,21, 22, 23, 29a, 32b, 32c, de la Manzana 74, Sección 13, Circunscripción 9.

Artículo 2° - Serán de aplicación en las parcelas mencionadas en el artículo 1° las normas de carácter urbanístico que se detallan a continuación:

1. Usos Permitidos: Centro Educacional Preescolar, Primaria y Secundaria, instalaciones deportivas de equipamiento y culto, complementarias del centro educacional.

1.1 Usos Requeridos: estacionamiento según las exigencias del Capítulo 5.3 del Código de Planeamiento Urbano.

1.2 Estructura Parcelaria: Se englobarán las parcelas 19, 20, 21, 22, 23, 29a, 32b y 32c, de la Manzana 74, Sección 13, Circunscripción 9, formando una sola Unidad.

1.3 Ocupación del Suelo: Se respetarán las áreas edificables según lo graficado en los planos nivel +8,50, +5,20, +1,40, -2,20 y -8,20 obrantes a fs. 32, 33, 34, 35, 36 del Expediente N° 49.287-84.

Por debajo de la cota de la parcela se permite ocupar con construcciones, según lo graficado en fs. 35 y 36 del Expediente N° 49.287-84, con monto mínimo de un metro de tierra hasta alcanzar la cota del predio (\pm) 0,00, que permita su parquización.

1.4 Superficie máxima edificable: F.O.T. máx.: 2.

1.5 Altura máxima permitida: La altura máxima permitida es según lo graficado en plano de corte de fs. 37 del Expediente N° 49.287-84.

5.5.2.13 Plancheta de Zonificación 13

a) Ordenanza N° 34.393, B.M. N° 15.843 N°, Publ. 25/8/978

Artículo 1° - El conjunto integrado por las parcelas I, II, III y IV según lo graficado en el plano adjunto N° 1.668 del Consejo de Planificación Urbana, perteneciente a la Manzana 33, Sección 3,

Circunscripción 20, rodeada por las calles Suipacha, Arroyo, Esmeralda y la Av. del Libertador queda sujeto a las siguientes normas especiales además de las contenidas en el Código de Planeamiento Urbano con carácter general para la zona R2a, en que dicha manzana está incluida, siempre que no se opongan a las presentes:

a) Parcelamiento: no se admitirá la subdivisión de las parcelas existentes.

b) De los Usos:

Usos permitidos: se admite

1. vivienda,
2. estudio y consultorios profesionales.

Usos requeridos: 1. guarda o estacionamiento vehicular.

Requerimiento mínimo:

- 1 a. unidades de hasta 60m², un módulo cada 3 unidades;
- 1 b. unidades de mas de 60 a 90m², un módulo cada 2 unidades;
- 1 c. unidades mayores de 90m², un módulo cada unidad.

c) Morfología Edilicia

En las parcelas I, II y IV se admiten únicamente edificios de perímetro libre.

En la parcela III se admite la edificación entre medianeras.

Retiros de edificación: En las parcelas I, II y IV los retiros de la edificación respecto de la Línea Municipal y de las divisorias se regirá por lo graficado en el Plano N° 1.668-CPU que se adjunta.

Área edificable: El área edificable en cada parcela se determinará en base a lo graficado en el Plano N° 1.668-CPU.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.):

Las parcelas I, II y IV tendrán F.O.T. = 3,5

La parcela III, tendrá F.O.T. = 1

No se computarán en el cálculo del F.O.T.: la superficies de balcones, las instalaciones complementarias del edificio y el área de estacionamiento que se ubiquen por debajo de la cota del predio.

En caso de que la parcela sea el resultado de un englobamiento parcelario el F.O.T. podrá ser incrementado en un 20%.

Preservación de la Barranca Natural: En todas las parcelas en que se construyan nuevos edificios o se remodelen o amplíen los existentes la barranca natural deberá ser recuperada paisajísticamente, reproduciendo su talud original, o bien disponiéndolo en terrazas parquizadas, debiendo quedar su topografía permanentemente visible desde la vía pública.

Planta Baja Libre: La edificación de perímetro libre deberá mantener la planta baja libre, pudiéndose únicamente alojar en ella los locales destinados a las circulaciones horizontales y verticales. La altura de dicha planta baja tendrá como mínimo 5 metros de luz libre.

Altura de la Edificación: La altura de la edificación surgirá de la superficie que se ocupe dentro del área edificable y del F.O.T. permitido, siendo indispensable para su aprobación contar con el comprobante de referencia de medida de altitudes, expedido por autoridad aeronáutica competente.

Aportamiento: El Consejo de Planificación Urbana fijará normas especiales para las recovas sobre la Av. del Libertador.

(Con la supresión dispuesta por el art. 1° de la Ordenanza N° 34.645, B.M. N° 15.926)

b) Ordenanza N° 34.896, B.M. N° 16.017, Publ. 4/5/1979

Artículo 1° - El Conjunto espacial integrado por las parcelas I y II, según lo graficado en el Plano N° 1.737 del Consejo de Planificación Urbana perteneciente a la manzana delimitada por las calles Suipacha, Arroyo, Carlos Pellegrini y Av. Del Libertador queda sujeto a las siguientes normas especiales, además de las contenidas en el Código de Planeamiento Urbano con carácter general para la zona R2a, en que dicha manzana está incluida y siempre que no se opongan a las presentes:

a) Parcelamiento: No se admitirá la subdivisión de las parcelas existentes.

b) De los usos:

▣ Usos permitidos: Se admite

1. vivienda
2. estudio y consultorios profesionales

▣ Usos requeridos: 1. guarda o estacionamiento vehicular

▣ Requerimiento mínimo

| | |
|--|------------------------------|
| ▣ 60m ² | <i>1/ulo cada 3 unidades</i> |
| ▣ 0m ² hasta 90m ² | <i>1/ulo cada 2 unidades</i> |

res de 90m²

culo cada unidad

c) Morfología edilicia: Se admiten edificios de semiperímetro libre y de perímetro libre.

a) Retiros de la edificación: Los retiros mínimos exigidos, de la edificación con relación a las divisorias del predio, se grafican en Plano adjunto N° 1.737;

Dichos retiros conforman un área edificable u ocupación del suelo máxima, para ambos predios;

b) Altura máxima edificable: La altura máxima a alcanzar en ambos predios I y II es de 75m a partir de la cota más alta tomada sobre la Línea Municipal de la Av. Del Libertador;

c) Edificación por sobre la altura máxima: Por sobre la altura máxima permitida de 75m se admitirá la ubicación de las instalaciones complementarias del edificio, tanques de reserva, conductos, salida a terraza, instalación de aire acondicionado, antenas, etc. Estas obras conformarán un único diseño con el total del edificio.

d) Altura de la edificación: La altura a adoptar deberá contar con la aprobación de la autoridad aeronáutica competente;

e) Aportamiento: El Consejo de Planificación Urbana fijará normas especiales para la recova sobre la Av. del Libertador. (Con la supresión dispuesta por el art. 1° de la Ordenanza N° 35.280, B.M. N° 16.137);

c) Ordenanza N° 36.514, B.M. N° 16.490, Publ. 23/3/981

Artículo 1° - Será aplicable lo dispuesto por los artículos 1° y 2° de la Ordenanza N° 36.068 (B.M. N° 16.370), para la preservación de los marcos de las plazas Libertador General San Martín y de Mayo, a las parcelas frentistas a las siguientes arterias:

- ▣ Av. Santa Fe, entre Suipacha y Maipú.
- ▣ Esmeralda, entre Av. Santa Fe y Juncal.
- ▣ Arenales, entre Suipacha y Maipú.
- ▣ Maipú, entre Arenales y Juncal.
- ▣ San Martín, entre Marcelo T. de Alvear y Av. del Libertador.
- ▣ Marcelo T. de Alvear, entre Maipú y San Martín.
- ▣ Av. Presidente Roque Sáenz Peña, entre Florida y San Martín.
- ▣ Rivadavia, entre Florida y Reconquista.
- ▣ Hipólito Yrigoyen, entre Perú y Defensa.
- ▣ Av. Presidente Julio A. Roca, entre Perú y Bolívar.
- ▣ Av. de Mayo, entre Perú y Bolívar.

Serán también aplicables las citadas disposiciones para los nuevos locales de comercio que se construyan en los Distritos C3 y E3 del Código de Planeamiento Urbano.

d) Ordenanza N° 38.875, B.M. N° 17.018, Publ. 28/4/983

Artículo 4° - Apruébanse los Planos N° 1.898, a, b, c, d, e, f, a', b', c', d' y e' del Consejo de Planificación Urbana donde se grafican las alturas permitidas y el área edificable permitida en las parcelas frentistas a las calles Cerrito, Carlos Pellegrini, Lima y Bernardo de Irigoyen entre las Avenidas del Libertador y Belgrano.

La superficie máxima edificable se determinará en base a la altura permitida en cada tramo y el área edificable.

Donde se admita el basamento éste se regirá por las normas del Distrito en cuanto a la volumetría permitida.

No será de aplicación el control morfológico F.O.T.

La Altura Fija graficada en los planos está referida a un plano de comparación cuya cota será suministrada por la Dirección de Catastro.

Norma complementaria: en las parcelas frentistas a las calles Lima y Bernardo de Irigoyen entre las Avenidas Belgrano y Juan de Garay se admitirá una altura fija de 38m sobre línea oficial conservándose el área edificable y los usos del distrito. No será de aplicación el control morfológico F.O.T.

e) Ordenanza N° 39.496, B.M. N° 17.128, Publ. 4/10/983

Artículo 1° - Fijase para el sector delimitado por Avenidas Presidente Quintana y Callao y las calles Guido y Presidente Roberto Ortiz del Barrio de la Recoleta, los recaudos que se detallan a continuación:

B) Av. Presidente Quintana e/calle Presidente Roberto Ortiz y Av. Callao.

1. No se permite el uso de la vereda como expansión de los locales para colocación de ningún tipo de equipamiento.

Artículo 2° - Las disposiciones de esta Ordenanza tendrán vigencia a partir de la fecha de su publicación.

f) Ordenanza N° 42.163, B.M. N° 18.123, Publ. 25/9/987

Artículo 1° - Desaféctanse de la condición de distrito UF y Distrito E4 la porción de suelo comprendida por la Av. Del Libertador en su acera NE, la continuación virtual de la calle Cerrito, la Av. Callao y una línea paralela a la L.M. sobre la Av. del Libertador distante 120 metros de la misma.

Artículo 2° - Determinase que, en el momento en que la Empresa Ferrocarriles Argentinos cancele el régimen de concesión que hubiera convenido con terceros y disponga la demolición de las construcciones de cualquier naturaleza que se hubieran ejecutado sobre esa porción de suelo, en todo o en parte, volverá a tener vigencia, para los espacios en esa condición, la nomenclatura de Distrito UF que hoy caracteriza a esa fracción de tierra.

Artículo 3° - De las condiciones de acceso y circulación vehicular. Deberá establecerse en la fracción de suelo considerado, una calle de acceso en el sector posterior, de la L.M. sobre Av. del Libertador, con una sección transversal de 17m (tres carriles vehiculares y dos veredas) que, con inicio en la intersección de la continuación virtual de la calle Carlos Pellegrini con la Av. del Libertador en todo el desarrollo sobre ese frente, y respetando un ancho mínimo de 2 metros de la vereda existente, se establecerá una calle de servicio con una sección transversal de 7,50m (2 carriles); sobre esta calle podrán sobresalir cuerpos salientes dejando una altura libre de 4,50m y hasta 3m de L.M. Véase al respecto el croquis A-1, que forma a todos los efectos, parte de la presente Ordenanza.

La Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, considerará propuestas alternativas que los interesados en el contrato de concesión de uso del suelo pueden proponer, sobre la base de satisfacer las mismas capacidades circulatorias y criterios de articulación con el resto de la red circulatoria urbana que esta prescripción contiene.

Artículo 4° - Actividades permitidas: Podrán establecerse en la fracción de suelo considerada, con las restricciones de ubicación; que en cada caso se indican, las siguientes actividades:

- Oficinas de administración del sector público.
- Oficinas de administración del sector privado.
- Comercialización minorista y servicios para atender demandas de carácter personal y grupal, vinculadas con la alimentación, aseo, vestimenta, educación, cultura, salud, esparcimiento, equipamiento, turismo, transacciones económico-financieras, transporte de personas por automotor (excluidas las terminales de corta, media y larga distancia), en unidades autónomas o integrando asociaciones de cualquier tipo y escala.
- Actividades culturales y recreativas de todo tipo, de carácter tanto individual como colectivo, según modalidades activas o pasivas.
- Hotelería de todo carácter.
- Estacionamiento de automóviles cubierto y descubierto, solamente de carácter complementario de cada una de las actividades básicas, deberá localizarse en términos de vecindad física inmediata con éstas.

Han de satisfacerse respecto de cada una de las actividades básicas, a localizar las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano en cuanto a carga y descarga, y guarda y estacionamiento de vehículos.

Podrá concretarse estacionamiento cubierto en cualquier sector de las unidades edilicias a construir con exclusión de la planta baja de la edificación sobre Av. del Libertador hasta una profundidad de 40m medidos desde la L.M. No podrá concretarse estacionamiento descubierto en el sector de frente a la Av. del Libertador hasta una profundidad de 40m medidos desde la L.M. ni sobre ningún sector de techos del conjunto edilicio.

Helipuerto.

Nota general: De las actividades ubicadas en locales frentistas a Av. del Libertador, por lo menos un 50%, medido como proyección del desarrollo de las mismas sobre ese frente deberán tener contacto visual (transparencias, vidrieras, exposición usos), no permitiéndose en esa proporción paramentos opacos. Una parte de las mismas tendrá acceso desde la acera mencionada.

Artículo 5° - Condiciones de concreción de actividades. En el ámbito de la fracción de tierra considerada deberán implantarse como mínimo cuatro actividades permitidas, cada una de las cuales

deberá significar, sin considerar la superficie destinada a carga y descarga y estacionamiento complementario, una participación mínima de 5% respecto del metraje total cubierto y/o descubierto construido.

Artículo 6° - F.O.S. y F.O.T. No habrá limitación dentro de los límites fijados.

Artículo 7° - Morfología edilicia.

7.1. Tipologías edilicias: Se podrán construir en esta fracción de suelo las siguientes tipologías edilicias:

a) Basamentos.

b) Edificio de perímetro libre. 7.2. Volúmenes edificables.

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 1800m².

La relación entre las dos dimensiones máximas de la proyección horizontal, tomadas perpendicularmente, no podrán superar la razón a: 1,5 siendo b la proyección sobre el plano correspondiente a la L.M. sobre la Av. del Libertador. Son vigentes para esta fracción las normas establecidas en el Código de Planeamiento Urbano para los distritos E1 y E2 relativas a separación entre volúmenes de perímetro libre.

7.3. Línea de edificación.

a) La línea de retiro mínimo de edificación de basamento será de 3m desde la línea municipal sobre la Av. del Libertador. En el nivel de planta baja deberá satisfacerse un retiro mínimo de 12,50 metros respecto de la línea municipal, con una altura de 4,50m que podrá o no configurar recova sobre la vereda.

b) Edificios de perímetro libre: La línea de Retiro Mínimo de Edificación del edificio de perímetro libre será de 14 metros. desde la línea municipal sobre la Av. del Libertador.

g) Ordenanza N° 42.469, B.M. N° 18.190, Publ. 6/1/1988

Artículo 1° - Desaféctase del uso como playa de estacionamiento a los espacios linderos al teatro Colón, delimitado por las calles Viamonte, Arturo Toscanini, Cerrito y Libertad.

Artículo 2° - Aféctase a la construcción de una plaza al espacio a que se hace referencia en el art. 1°.

h) Ordenanza N° 43.457(1), B.M. N° 18.470, Publ. 13/2/1989

Artículo 1° - Desaféctanse del Distrito RU del Código de Planeamiento Urbano y aféctanse a Distrito R2a del mismo Código, párrafo 5.4.1.3. las Manzanas 15 y 16 de la Sección 3 de la Circunscripción 20.

Artículo 2° - El proyecto de toda obra nueva, refacción o modificación de las construcciones existentes en las parcelas integrantes de las manzanas mencionadas en el artículo primero requerirá la aprobación del Consejo de Planificación Urbana con carácter previo al registro de los planos por ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.

i) Ordenanza N° 43.882, B.M. N° 18.694, Publ. 5/1/1990

Artículo 1° - Queda prohibida, a partir de la sanción de la presente, la habilitación y el posterior funcionamiento de locales de baile y variedades (Código de Habilitaciones y Verificaciones AD 762), en los edificios emplazados en las áreas frentistas de las plazas de Mayo y Libertador General San Martín.

Artículo 2° - Dentro del ámbito de las plazas mencionadas en el artículo anterior, en los coronamientos de los edificios de su entorno, en aquellos edificios que por su altura u otras características puedan verse desde ellos, en la totalidad, laterales o contrafrentes de los edificios

pertencientes al entorno inmediato (perimetral) y al entorno total, queda prohibido todo tipo de publicidad, incluyendo carteles luminosos, pintados, pegados o similares.

Artículo 3° - Queda prohibido el emplazamiento de cualquier elemento o instalación para su explotación comercial en los lugares de uso público de las plazas mencionadas y sus entornos.

j) Ver Plancheta 7, Ordenanza N° 47.190, arts.1° a 3°.

5.5.2.14 Plancheta de Zonificación 14

a) Ley N° 754, B.O. N° 1.427, Publ. 24/04/2002

Art. 3°: Aféctanse las parcelas 7 y 8, pertenecientes al polígono descrito en el artículo 1°, a Distrito de Zonificación E4, equipamiento especial, otorgándoseles el uso escuela infantil oficial y escuela primaria oficial. *(Las parcelas mencionadas pertenecen a la Manzana 98D, Sección 93, Circunscripción 15, delimitada por las calles José Pedro Varela, Irigoyen, Bruselas y Simbrón).*

5.5.2.15 Plancheta de Zonificación 15

a) Ordenanza N° 50.117, B.M. N° 20.209, Publ. 22/1/1996

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito de Zonificación E3 del Código de Planeamiento Urbano al predio delimitado por las calles Bermúdez, Desaguadero, Pedro Lozano y Nogoyá.

Artículo 2° - Aféctase el predio mencionado en el artículo 1° al Distrito de Zonificación UF (Urbanización Futura) del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° - El Departamento Ejecutivo realizará un estudio de factibilidad tendiente a determinar los distintos usos de utilidad pública del predio en cuestión debiendo elevar a este Honorable Concejo Deliberante dicho estudio para su evaluación.

5.5.2.16 Plancheta de Zonificación 16

a) Ordenanza N° 34.066⁽¹⁾, B.M. N° 15.725, Publ. 6/3/1978

Artículo 1° - Incorpórase a Distrito R2b la totalidad de la Manzana 2, Sección 45, Circunscripción 7, delimitada por las calles General Martín de Gainza, Yermal, Cucha Cucha y la nueva Línea Municipal, resultante de la aplicación de la Ordenanza N° 24.802 (B.M. 13.724) respecto de la zona de vías del Ferrocarril Domingo Faustino Sarmiento.

Artículo 2° - 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.

(1) Ver Ordenanza 44.095, B.M. N° 18.717

b) Ordenanza N° 42.403 B.M. N° 18.213, Publ. 8/2/988

Artículo 1° - Destínase a plaza pública los terrenos cedidos a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires en la intersección de las calles Colpayo y Canalejas.

c) Ordenanza N° 51.596 B.O. N° 279, Publ. 12/9/97

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito de zonificación R2all el polígono delimitado por: eje de la calle Francisco Bilbao, desde su intersección con eje de la calle Rivera Indarte hasta eje de la calle Esteban Bonorino, por éste hasta su intersección con línea de fondo de parcelas frentistas a la Av. Directorio (vereda Sur) por ésta hasta su intersección con eje de la calle Pedernera, por éste hasta su intersección con línea fondo de parcelas frentistas a la calle Primera Junta (vereda Sur), por ésta su intersección con eje de la calle Rivera Indarte, por éste hasta su cierre con eje de la calle Francisco Bilbao.

Artículo 2° - Aféctase el polígono descrito en el artículo 1° a Distrito R2b1.

Artículo 3° - Modifícanse las Planchetas Nros. 16 y 22 del Atlas de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, según lo establecido por los artículos precedentes.

5.5.2.17 Plancheta de Zonificación 17

a) Ordenanza N° 36.013, B.M. N° 16.359, Publ. 12/9/1980

Artículo 1º - Desaféctase de los Distritos C3 y R2b del Código de Planeamiento Urbano y aféctase a Distrito UP, en los términos del artículo 5.4.10. de dicho Código AD 610.19, para formación de una plaza pública ampliatoria del Parque Lezica con el que integrará una unidad de composición paisajística, la parcela 1, de la manzana 102, sección 45, circunscripción 7, delimitada por la Av. Rivadavia, la calle Campichuelo, las vías del Ferrocarril Domingo F. Sarmiento y el deslinde con la parcela 2 de la misma manzana.

b) Ordenanza N° 37.511 B.M. N° 16.735, Publ. 12/3/982

Artículo 1º - 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 2º - Se aprueban los planos de fojas 18 y 19 para el desarrollo urbanístico de la manzana delimitada por las calles Moreno, Matheu, Adolfo Alsina y Pichincha donde las construcciones que allí se levanten y las existentes a preservar cumplirán con las siguientes normas:

1. Estructura parcelaria: Únicamente se admitirá la subdivisión de la manzana para acogerse a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512, no admitiéndose la materialización de los divisorios que de ello surja, ni alterar el diseño general del conjunto.

2. Morfología edilicia:

a) Será obligatoria la preservación del anillo exterior edificado para el Mercado de la Ciudad de Buenos Aires. En caso contrario será de aplicación lo dispuesto por el Código de Planeamiento Urbano para el distrito al cual pertenece la manzana, no teniendo derecho a exigir la aplicación de la presente norma.

b) Edificios de perímetro libre: Se podrán construir edificios de perímetro libre tal como se grafica en los planos obrantes a fojas 18 y 19 individualizados con las letras "A" y "B" respetando las siguientes condiciones:

▫ Superficie edificable

F.O.T. 3,5

0,7 incremento según artículo 3.2.5.

0,2 incremento según artículo 2.2.2.

F.O.T.: 4,4 máximo

F.O.T.: 4,4 x 12.410m² (predio): 54.976m²

▫ Ocupación del suelo de la parcela: Se admitirá la ocupación del suelo de la parcela que surge de lo graficado en el plano de fojas 18 (Anexo I).

▫ Altura máxima permitida: Se admitirá una altura de edificación máxima de 60,00m a partir de la cota del predio según plano de fojas 19 (Anexo II).

▫ Espacio urbano: Será considerado a partir de la cota de la parcela.

▫ Edificación por sobre la altura máxima: Se admitirá la localización de los locales destinados a las instalaciones complementarias del edificio, a partir de la altura máxima.

▫ Usos permitidos: A partir de los 10,00 m de altura, desde la cota de parcela, se admitirá exclusivamente el uso residencial.

Por debajo de la cota de los 10,00 m y en la proporción que se grafica en el plano de fojas 18 se admitirá comercio minorista afín con el uso residencial, tal como los admitidos en el distrito Residencial R2.

▫ Usos requeridos: Serán de aplicación las exigencias dispuestas por el artículo 5.3. del Código de Planeamiento Urbano.

c) Anillo perimetral: El volumen edificado existente a preservar podrá ser remodelado interiormente sin alterar el carácter de su arquitectura.

En la Planta Baja se admitirá remodelar los accesos al área interna del conjunto total, siempre que con ello no se altere la tipología de lo existente.

Usos permitidos:

Se admitirán los usos dispuestos para el Distrito C3 con excepción de:

- Administración Pública
- Comercio mayorista
- productos no perecederos
- con depósito
- Comercio minorista
- Embarcaciones y aviones. Máquinas y herramientas y motores industriales y agrícolas.
- Mercado y ferias internadas. Sustancias químicas.
- Cultura, Culto y Esparcimiento
- Circo
- Club deportivo
- Templo
- Industria
- Depósitos
- Sanidad
- Casas de reposo
- Clínica
- Dispensario
- Hospital
- Servicio, Centro, Clínica, Veterinaria
- Servicios
- Estación de servicio
- Hotel
- Oficina comercial.
- Playa estacionamiento
- Prestación con proceso artesanal

Usos requeridos:

Según lo dispuesto por el art. 5.3 del Código de Planeamiento Urbano.

d) Edificio Central "C": Se admite un edificio central de las características del graficado en el plano de fojas 18 y 19 individualizado con la letra "C", cuya ocupación del suelo y altura máxima deberán respetar los lineamientos allí graficados.

Usos permitidos:

Se admitirán los mismos usos que se indican para el anillo edificado exterior.

Usos requeridos: Serán de aplicación las normas dispuestas por el artículo 5.3. del Código de Planeamiento Urbano.

Espacio Urbano: Se considerará a partir de la cota de la parcela.

Artículo 3° - Será obligación para acogerse a lo dispuesto por la presente ordenanza la presentación del proyecto definitivo arquitectónico de todo el conjunto con las divisiones parcelarias, si las hubiera (según el art. 2°, punto 1 "Estructura Parcelaria"), ante el Consejo para obtener la aprobación correspondiente, previa a la presentación ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro donde se tramitará la visación de los planos.

d) Zona Ex-San Lorenzo

d1) Ordenanza N° 36.019, B.M. N° 16.360, Publ. 15/9/980

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito E3 del Código de Planeamiento Urbano el área delimitada por Av. La Plata y las calles Inclán, Mármol y Las Casas, que quedará sujeta a las siguientes normas urbanísticas:

1. Disposición general

Las tierras delimitadas por el polígono A-H-I-Ñ-O-P-Q-R-A de la fracción delimitada por la Av. La Plata y las calles Las Casas, Mármol e Inclán, serán desarrolladas conforme a estas normas urbanísticas particulares, sin perjuicio de las generales del Código de Planeamiento Urbano, que rigen siempre que no se opongan a las presentes.

Normas particulares

2.1. Delimitación: El Polígono A-H-I-Ñ-O-P-Q-R-A conforma en el mismo una unidad de desarrollo urbanístico-edificatorio (Plano N° 1.799).

El suelo del distrito se halla dividido en dos zonas:

Zona 1: residencial de densidad media.

Zona 2: Residencial con equipamiento comercial y de servicios.

2.2. Zona 1

2.2.1. Delimitación: Se halla delimitada por los polígonos A-B-C-D-S-T-U-R-A, F-G-H-I-J-K-L-V-R-F, LL-M-Ñ-O-W-Y-Z-LL y P-Q-A'-B'-C'-D'-E'-F'-G'-H'-I'-J'-K-Q y según se grafica en Plano N° 1.799

2.2.2. Carácter Urbanístico: Zona destinada a localización residencial, de densidad media, con comercio y servicios afines con las viviendas.

2.2.3. Estructura parcelaria: Se estimula el englobamiento de las parcelas existentes, premiándose a la nueva parcela mayor resultante con un aumento del F.O.T. básico en la siguiente proporción:

| F.O.T. básico: 2 Superficie de parcela resultante | Premio agregado al F.O.T. básico | F.O.T. máximo resultante |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|
| <i>mínimo 900m²</i> | <i>0,5</i> | <i>2,5</i> |
| <i>de 900m² hasta 1.500m²</i> | <i>0,5</i> | <i>3,0</i> |
| <i>1.500m² hasta 3.000m²</i> | <i>0,5</i> | <i>3,5</i> |

Cualquiera sea el F.O.T. máximo resultante la edificación deberá respetar los parámetros de morfología edilicia que a continuación se determinan.

2.2.4. Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y perímetros libre.

I) Edificación entre medianeras:

Superficie máxima edificable F.O.T.: 2

No son de aplicación los premios por englobamientos de parcelas establecidos en el art. 2.2.3

Volumen máximo edificable: Quedará determinado por los siguientes parámetros:

$$R = 1,5 \text{ de donde:}$$

$$h = 1,5 \times d$$

(d: distancia al eje de calle)

La Línea de Frente Interno se situará a una distancia máxima de 25m de la L.M. y en edificios destinados a garaje 30m.

Si la profundidad de la parcela fuera menor de 25m, se podrá ocupar en su totalidad, pero si fuera necesario ventilar e iluminar locales situados en contrafrente se deberá mantener, en todo el ancho del predio, un retiro mínimo de 4m entre la edificación y el eje divisorio de fondo de parcela.

Si la línea divisoria de fondo sobrepasare la L.F.I. en menos de 3m, igualmente la edificación deberá quedar retirada como mínimo 4m de la línea divisoria de fondo de parcela si a dicho espacio urbano abren vanos de iluminación y ventilación.

II) Edificación de perímetro libre

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable estará en relación directa con los F.O.T. premiados por englobamiento de parcelas, según el art. 2.2.3.

Volumen máximo edificable: Se determinará por medio de los siguientes parámetros:

$$R = 3 \text{ de donde:}$$

$$h = 3 \times d$$

siendo d: distancia al eje de calle

$$r = 5 \text{ de donde:}$$

$$h = 5 \times d'$$

siendo d': distancia a divisorios

Separación entre edificios en una misma parcela:

$$h'' = 2,5 \times d''$$

siendo d'': distancia entre edificios.

Ocupación por debajo de la cota de parcela.

Se permite la ocupación total de la superficie de la parcela por debajo de la cota de la misma, para ser destinada a estacionamiento e instalaciones complementarias del o de los edificios que se desarrollen en el predio.

Planta baja libre: Se estimula la edificación con planta baja libre incrementando la superficie permitida en una superficie igual a la de la planta baja, aún cuando se sobrepasan los parámetros de control de alturas.

2.2.5. Usos:

Usos permitidos:

Serán de aplicación los usos determinados por el Cuadro de Usos según Distritos 5.2.1 para el Distrito de Zonificación General R2.

Usos requeridos:

Serán de aplicación las normas expresas en el artículo 5.3 del Código de Planeamiento Urbano.

2.2.6. Casos particulares: La edificación existente y en construcción, en la parcela individualizada con el N° 1 en el plano Anexo I, se considera como "uso no conforme", siéndole de aplicación lo dispuesto en el Cap. 5.5 del Código de Planeamiento Urbano.

2.3. Zona 2

2.3.1. Delimitación: Se halla delimitada por el polígono U-T-S-V-Z-Y-W-A'-B'-C'-D'-E'-F'-G'-H'-I'-J'-K'-U, según lo graficado en plano Anexo I.

2.3.2. Carácter urbanístico: Zona destinada a localización residencial con equipamiento comercial y de servicios vinculados al conjunto de viviendas.

2.3.3. Estructura parcelaria: Queda prohibida la subdivisión de la parcela que conforma la Zona 2.

2.3.4. Morfología edilicia: Se admiten únicamente edificios de perímetro libre.

Superficie máxima edificable

1 - F.O.T. básico del Distrito R2b 3,0

2 - Premio según art. 2.2.2.-CPU 0,5

3 - Premio según art. 3.2.5.-CPU 0,6

4 - F.O.T. total máximo 4,1

Para el cálculo del F.O.T. podrá considerarse la superficie total de la Zona 2.

Volumen máximo edificable: Queda determinado mediante los siguientes parámetros:

$R = 3$ de donde:

$h = 3 \times d$

siendo d: distancia al eje de la calle.

$r = 3$ de donde:

$h' = 5 \times d'$

siendo d': separación del edificio a los divisorios

r': 1,5 donde:

$h'' = 1,5 \times d''$

siendo d'': separación entre edificios dentro de la parcela. d'' 12m.

No existe Línea de Frente Interno.

Ocupación bajo cota de parcela: Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela para estacionamiento e instalaciones complementarias de la edificación. Esta superficie no se computará para la superficie máxima edificable.

La cota de parcela podrá ser considerada hasta 1m (un metro) por encima del punto más alto del perímetro de la misma sobre la línea municipal.

Ocupación del suelo de la parcela:

a) Superficies ocupables: Se podrá ocupar con edificación, pérgolas, marquesinas o similares coberturas como máximo el 50% de la superficie total de la parcela.

Para edificios de perímetro libre destinados a vivienda, la ocupación considerando su proyección, será como máximo el 40% de la superficie de la parcela.

b) Superficies al aire libre: Como mínimo el 60% de la superficie de la parcela debe quedar libre de edificación destinándose a espacios circulatorios (peatonales y de acceso a cocheras) y a superficies parqueadas juegos infantiles, patios, jardines y cualquier otro elemento recreativo al aire libre).

Las superficies parqueadas deberán ocupar no menos del 50% de la superficie libre antes definida y deberán disponer de no menos de 0,50m de tierra húmifera, como cobertura, para asegurar sustento adecuado a la vegetación herbácea y arbustiva.

c) En caso de disponerse cerramientos con cercos, éstos deberán diseñarse, construirse y mantenerse de modo que no impidan la visual por encima de 1m (un metro) sobre el nivel de acera pública en cualquier punto de ésta.

2.3.5. Usos permitidos:

Serán de aplicación las normas sobre usos estipulados para el Distrito de Zonificación General C3, según enumera el Cuadro 5.2.1 del Código de Planeamiento Urbano, quedando prohibidos los siguientes usos:

Automotores y accesorios, embarcaciones y aviones, maquinarias, herramientas y motores industriales y agrícolas, materiales de construcción Clases II y III -Vivero - Supermercado total - Estación de radio y televisión - Estación de servicio - Fúnebres y velatorios - Hoteles- Laboratorios

médico e industrial y Prestaciones artesanales.

Locales para oficinas en general sólo se admiten en planta baja y entpiso.

Usos requeridos: Son de aplicación las normas establecidas en el artículo 5.3. del Código de Planeamiento Urbano para estacionamiento, carga y descarga, debiendo como mínimo preverse un módulo de estacionamiento vehicular por unidad de vivienda.

Espacio urbano: Se considerará a partir de la cota de la parcela.

2.3.6. Subdivisión del suelo de la parcela: Con posterioridad a la aprobación del proyecto de desarrollo urbanístico se permitirá la subdivisión de la parcela, con el único fin de dar cumplimiento a la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal, pero sin alterar la unidad del diseño aprobado, ni cercar las líneas divisorias internas resultantes.

2.3.7. Proyecto de desarrollo urbanístico: Se presentará, para ser verificado conforme a estas normas por el Consejo de Planificación Urbana, el proyecto de desarrollo urbanístico de toda el área involucrada en esta ordenanza y el cual, una vez aprobado, formará parte de la documentación del expediente de obra.

Artículo 2° - Será condición de cumplimiento previo a la presentación de planos de obra en función de las normas aprobadas por el art. 1°, que el Club Atlético San Lorenzo de Almagro perfeccione por escritura pública a inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, la cesión de la parcela a que se refiere el punto 2.3.8. de las normas citadas, así como garantice, por medio de servidumbre administrativa, sujeta a los mismos requisitos, libre circulación peatonal en el proyecto de desarrollo urbanístico exigido por el punto 2.3.7.

d2) Ordenanza N° 38.696, B.M. N° 16.969, Publ. N° 15/2/1983

Artículo 1° - Derógase expresamente las proyectadas aperturas de la calle Muñiz, en el tramo comprendido entre la calle Inclán hasta su cierre; y de la calle Salcedo en el tramo comprendido entre la Av. La Plata y su cierre, desafectándose las mismas.

Artículo 2° - Derógase la prohibición de subdivisión de la parcela que conforme la zona 2 establecida por el artículo 1°, punto 2.3.3. de la Ordenanza N° 36.019, a los exclusivos fines de que la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro confeccione el plano con los croquis de subdivisión necesarios para que se obtengan los títulos de dominio e inscripciones registrales por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires de las fracciones que le cediera y donara por convenio de fecha 7 de enero de 1980, y las que dona por el convenio que se convalida por el artículo 32 de la presente ordenanza, así como los planos y croquis que a los fines de la inscripción de las superficies de las calles comprometidas solicite el Club Atlético San Lorenzo de Almagro que se le aprueben en la citada Dirección General.

Artículo 3° - Convalídase el convenio firmado con fecha 3 de Febrero de 1983, entre el Secretario de Obras y Servicios Públicos, arquitecto Emilio Rodríguez Mentastti, en representación de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, y el señor Héctor Hugo Habib, en su carácter de presidente del Club Atlético San Lorenzo de Almagro, que como Anexo I forma parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo 4° - Deróganse los términos del artículo 2° de la Ordenanza N° 36.019 (B.M. N° 16.360) en lo referente a que dispone que el Club Atlético San Lorenzo de Almagro deberá perfeccionar por escritura pública la cesión de la parcela a que hace referencia el artículo punto 2.3.8. de la citada ordenanza. *(Ver Ley N° 2.464, B.O. N° 2.819, Pub. 27/11/2007)*

Artículo 5° - Dispónese la inscripción administrativa de la parcela indicada en el punto 2.3.8. del artículo 1° de la Ordenanza N° 36.019, en el Registro de la Propiedad Inmueble, como asimismo de la que se dona en la cláusula quinta del convenio que se convalida por el artículo 3° de la presente ordenanza. *(Ver Ley N° 2.464, B.O. N° 2.819, Pub. 27/11/2007)*

Artículo 6° - Autorízase a la Escribanía General de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, a instrumentar las inscripciones indicadas en el artículo precedente.

d3) Ordenanza N° 40.674, B.M. N° 17.596, Publ. 14/8/1985

Artículo 1° - Aféctase el predio comprendido entre la Av. La Plata y las calles Las Casas, Mármol e Inclán al Distrito de Zonificación E3 (nomenclatura catastral: circunscripción 1, sección 38, manzana 137), a los efectos de construir un "Supermercado Total" en las fracciones C y D de la mencionada manzana, donde deberá respetarse toda la normativa vigente en la materia, contenida en los Códigos de Edificación y de Planeamiento Urbano.

e) Zona Parque Patricios

e1) Ordenanza N° 46.464, B.M. N° 19.489, Publ. 10/3/1993

Artículo 1º - Desaféctase de los respectivos Distritos de zonificación general del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.16/AD 610.19) el polígono determinado por las siguientes arterias:

Línea de deslinde del Distrito que afecta a las parcelas frentistas a la Av. Sáenz, desde su intersección con el eje de la Av. Amancio Alcorta hasta su intersección con el eje de la Av. Almafuerte, eje de la misma hasta su intersección con eje de la Av. Juan de Garay, eje de la misma hasta su intersección con el eje de la Av. Entre Ríos y su continuación Av. Vélez Sarsfield hasta su intersección con el eje de la Av. Amancio Alcorta, eje de la misma hasta su intersección con la línea de deslinde del Distrito que afecta a las parcelas frentistas a la Av. Sáenz.

Artículo 2º - Aféctase a Distritos Generales de zonificación en los términos que determinan los artículos 5.1.1 y 5.4.6 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.16 y 610.19 respectivamente), el polígono indicado en el artículo 1º y graficado en el plano que como Anexo I a todos sus efectos forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3º - 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. 1º y art. 2º de la presente.

Artículo 4º - En el polígono mencionado en el art. 1º de la presente, no se admitirán: nuevos depósitos, ampliación de depósitos existentes, depósito de mercaderías en tránsito, garaje para camiones y material rodante público y privado, volquetes, mudanzas, garajes para ómnibus y colectivos. Expreso de carga liviana con estacionamiento, taller de ómnibus y colectivos, terminal de carga de automotor y agencias de taxímetros, remises y/o cargas livianas.

Los casos existentes que resulten no conformes, referidos a los usos mencionados, podrán restablecer su condición de uso conforme siempre que concurren las siguientes condiciones:

- Revertir el deterioro del inmueble a partir de las obras de refacción y mantenimiento necesarios.
- Solucionar el problema de congestión que provoca la actividad a partir de que las operaciones de carga, descarga y estacionamiento se desarrollen totalmente dentro del predio.

Artículo 5º - 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 7º - En el polígono mencionado en el artículo 1º de la presente no será de aplicación la Ordenanza N° 44.485 y sus modificatorias.

Artículo 8º - Deróganse las Ordenanzas N° 42.118 (B.M. N° 18.397) y 42.202 (B.M. N° 18.209).

e2) D.M. 161/94, B.M. N° 19.750, Publ. 24/3/1994

Artículo 1º - Las actividades preexistentes, habilitadas en el polígono definido en el artículo 1º de la Ordenanza N° 46.464 (B.M. 19.489), que a continuación se detallan consignadas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano, y que resultaran "No Conformes" a partir de la fecha de vigencia de la misma (23-3-93), podrán solicitar ante la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires la obtención de un "Certificado de Uso Conforme":

- En el Agrupamiento "Servicios": "Agencia de taxímetros y remises (con vehículos en espera)".
- En el Agrupamiento "Transporte": "Depósito de Mercaderías en Tránsito", "Expreso de Carga Liviana (Taxiflet) con estacionamiento", "Garaje para camiones y material rodante, público y privado, volquete, mudanzas", "Garaje para ómnibus y colectivos", "Taller de ómnibus y colectivos", "Terminal de Carga de automotor", y
- En el Agrupamiento "Depósitos": "Clase 1", "Clase 2", "Clase 3", "Clase 4", "Clase 5" y "Clase 6"

siempre que cumplimenten las siguientes condiciones:

a) Revertir el deterioro del inmueble a partir de las obras de refacción y mantenimiento necesarios de acuerdo a las exigencias establecidas en el art. 6.3.1.1. "Obligaciones del Propietario relativas a la conservación de Obras", del Código de Edificación, y

b) Solucionar el problema de congestión que provoca la actividad, a partir de que las operaciones de carga, descarga y estacionamiento se desarrollen totalmente dentro del predio, cumplimentando como mínimo los requerimientos establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2 1. para dichas operaciones. Se aclara que en el caso del Agrupamiento 'Depósitos' para todas sus Clases, el requerimiento de lugar para carga y descarga a cumplimentar corresponde a la referencia "III b" de dicho Cuadro.

Artículo 2º - Las solicitudes para acogerse a lo dispuesto en el art. 4º 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. 1º 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 3º - Facúltase a la Dirección General de Planeamiento Urbano a extender el "Certificado de Uso Conforme" a que se refiere el art. 1º y según el Capítulo 2.1. del Código de Planeamiento Urbano, siempre y cuando se cumplimenten los requisitos establecidos en el presente.

Artículo 4º - Las actividades enumeradas en el art. 1º del presente podrán ser ampliadas por única vez, exclusivamente en la misma parcela siempre que la misma cuente con Factor de Ocupación Total (F.O.T.) remanente, completando las normas de tejido del distrito en que se localice y según los parámetros que se establecen de acuerdo con las siguientes situaciones:

I - Actividades "No Conformes" al 7-11-87 y que a partir de la fecha de vigencia de la Ordenanza N° 46.464 (B.M. N° 19.489) (23-3-93), continúan siendo "No Conformes".

a) Dichas actividades, excepto las que resulten clasificadas como NPC (No Permitidos en Capital) según el art. 5.2.6. del Código de Planeamiento Urbano, podrán ser ampliadas sólo para:

Instalaciones para evitar la contaminación del medio ambiente con ajuste a las disposiciones del Código de Prevención de la Contaminación Ambiental.

Instalaciones que aseguren la protección contra incendio (y las que responden a usos requeridos).

Mejora de las condiciones sociales y sanitarias del trabajador (guardería, comedor, vestuario, baños, zona de esparcimiento, consultorios médicos, guardabicicletas y motocicletas para el personal que se desempeña en el establecimiento.

Espacios de carga y descarga, guarda y estacionamiento de vehículos.

b) Las obras de ampliación y/o reforma destinadas a instalaciones enumeradas precedentemente, no podrán superar el 10% de la superficie cubierta registrada o aprobada en planos al 7-11-87.

II - Actividades "Conformes" al 7-11-87 que a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 46.464 (23-3-93), resultan "No Conformes".

Dichas actividades podrán ser ampliadas si no se supera el 50% de la superficie registrada o aprobada en los planos al 7-11-87.

Artículo 5º - Determinase que el plazo de un (1) año establecido por el art. 5º de la Ordenanza N° 46.464, se contará a partir de la publicación del presente decreto reglamentario.

Artículo 6º - Apruébase el siguiente texto ordenado para la descripción del polígono a que se refiere el art. 1º 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. Almaguero, 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 7º - Acláranse en el art. 6º 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 8º - Apruébase el siguiente texto ordenado de la llamada "25" a que se refiere el artículo 6º 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 9º - En el art. 2º de la Ordenanza 46.464, donde dice "...en los términos que determinan

los arts. 5.1.1. y 5.4.6. del Código de Planeamiento Urbano AD 610.16 y 610.19, (respectivamente)...” deben decir “...en los términos que determina el Capítulo 5.4. del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.19)...” y en el art. 8º, 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. 7º 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. 2º de la Ordenanza N° 46.464, el Plano N° 2.024-CPU-93, que como Anexo A integra el presente.

Artículo 12 - Encomiéndase a la Dirección General de Planeamiento Urbano la modificación de las planchetas N° 17, 18, 23 y 24, del Plano de Zonificación art. 5.1.3. del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.16), debiéndose demarcar además el polígono general del Área Parque Patricios e indicarse la Ordenanza N° 46.464 (B.M. N° 19.489) y el número del presente decreto reglamentario ello conforme lo dispuesto en los arts. 6º y 11º del presente.

e3) D.M. 1.210/995, B.M. N° 20.138 -, Publ. 9/10/1995

Artículo 1º - En la aplicación de la Ordenanza N° 46.464 y su Decreto reglamentario N° 161/94 los organismos municipales procederán a restringir las ampliaciones previstas para las actividades incluidas en el Grupo II del art. 4º del mencionado decreto a los mismos usos y destinos contemplados para el Grupo I del mismo artículo, en sus puntos a) y b).

Artículo 2º - Serán pasibles, de la aplicación del art. 5.5.4. - Cese forzoso del Uso - del Código de Planeamiento Urbano, las empresas que desarrollen actividades en el distrito delimitado por el polígono descrito en el artículo 6º del Decreto reglamentario N° 161/94 (B.M. N° 19.750) que a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 46.464 (B.M. N° 19.489) y del citado decreto, no cumplan con la obligación de efectuar las operaciones de carga descarga y estacionamiento, totalmente dentro del predio o no cumplan como mínimo los requerimientos establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. para dichas actividades.

f) Ley N° 2.266, B.O. N° 2623, Publ. 09/02/2007

Artículo 1º - 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 3º - Aféctase a Distrito de Zonificación UP (Urbanización Parque) al predio delimitado en el artículo 1º, 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 su modif. Ley N° 2.995, B.O. N° 3.101, Publ. 22/01/2009.

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.

Art. 6º: 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° 5.2.1 a) se encuentran afectados por la referencia “C”, consulta, en el marco de la presente Ley, con excepción de comercio minorista hasta 200 m2. (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. 5/5/972

Artículo 1º - Aféctase al distrito UP el área circundante a la Iglesia Santa Rosa de Lima según lo graficado en el Plano N° 2.820-11 del registro de la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo.

b) Ordenanza N° 36.060, B.M. N° 16.368, Publ. 25/9/980

Artículo 1º - Autorízase a los propietarios de los inmuebles ubicados en la Av. Independencia 523/25, 602,24, 626, 689/91, 699, 1299, 1376, 1483, 1493/97 y 1501/11 y 343/45, por única vez y como excepción; a construir según las normas urbanísticas que a continuación se indican:

Normas Urbanísticas Particularizadas

Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): 100%

Altura máxima: 10m

Patios auxiliares: deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el art. 4.1.2. del Código de Planeamiento Urbano.

Usos: para las parcelas comprendidas entre la Av. Entre Ríos y la calle Tacuarí, los permitidos en el Distrito U 11, parágrafo 5.4.6.12.

Para las parcelas comprendidas entre la calle Tacuarí y la Av. Paseo Colón, los usos permitidos en el Distrito U24 parágrafo 5.4.6.25.

a) En la parcela ubicada en la Av. Independencia 1.483 deberá darse tratamiento de fachada a la porción de medianera visible desde la vía pública,

Artículo 2° - Serán también de aplicación para las parcelas citadas en el art. 1° todas las disposiciones de los Códigos de Planeamiento Urbano y de la Edificación que no se opongan a las enunciadas en el citado artículo.

c) Ordenanza N° 36.407, B.M. N° 16.452, Publ. 28/1/1981

Artículo 1° - Autorízase a los propietarios de los inmuebles ubicados en la Av. San Juan 501/11, 601/10, 804/10, 1241/43 y 1300, por única vez y como excepción, a construir según las normas urbanísticas que a continuación se indican:

Normas Urbanísticas Particularizadas

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 100%

Altura máxima: 9,50m

Patios auxiliares: deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el art. 4.1.2. del Código de Planeamiento Urbano.

Usos: para las parcelas comprendidas entre la Av. Paseo Colón y calle Tacuarí los usos admitidos para el Distrito U24, parágrafo 5.4.6.25.

Para las parcelas comprendidas entre la calle Tacuarí y la Av. Entre Ríos, los permitidos en el Distrito U11, parágrafo 5.4.6.12 del citado Código.

Artículo 2° - Serán también de aplicación para las parcelas citadas en el art. 1°, todas las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano y de la Edificación que no se opongan a las enunciadas en el citado artículo.

d) Ordenanza N° 36.408, B.M. N° 16.453, Publ. 29/1/1981

Artículo 1° - Hácense extensivas para las parcelas ubicadas en la Av. Independencia N° 363/380/82/84, 402/12 y 590/92/96/600, las disposiciones de la Ordenanza 36.060 (B.M. N° 16.368).

e) Ordenanza N° 37.673, B.M. N° 16.758, Publ. 16/4/1982

Artículo 1° - Autorízase a los propietarios de las parcelas 10, 11, 12 y 13 de la manzana 26 y N° 1, de la manzana 20, por única vez y como excepción a construir según las normas urbanísticas establecidas por Ordenanza N° 36.407 (B.M. N° 16.452).

f) Ordenanza N° 38.613, B.M. N° 16.952, Publ. 21/1/1983

Artículo 1° - Hácense extensivas para el predio ubicado en la Av. Independencia 775/77 las disposiciones de la Ordenanza N° 36.060.

g) Ver Plancheta 13, Ordenanza N° 38.875, art. 4°.

h) Ordenanza N° 44.520, B.M. N° 18.932, Publ. 17/12/1990

Artículo 2° - Desaféctase del Distrito UF (Urbanización Futura) art. 5.4.9 (AD 610.9), planos y planchetas complementarias del Código de Planeamiento Urbano a las fracciones J y K de la Circunscripción IV, Sección 6, Manzana 6 (Anexo A).

Artículo 3° - Desaféctase del Distrito RU (Renovación Urbana), art. 5.4.8. (AD 610.19), planos y planchetas complementarias del Código de Planeamiento Urbano a las parcelas 1c, 1d, 1f, 1g, 3a, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11c, 12, 13, 16 y fracciones 2, 3 y F2 de la Circunscripción IV, Sección 6, Manzana 6 (Anexo A).

Artículo 4° - Aféctase al Distrito RU (Renovación Urbana), (AD 610.16) C.P.U. el polígono comprendido desde la intersección de la calle Py y Margall y el eje de la Av. Almirante Brown hasta su intersección con el eje de la calle Blanes y por ésta hasta un punto ubicado a cuarenta (40)

metros medidos a partir de la Línea Municipal de Edificación, a partir de dicho punto su prolongación en forma paralela a la Av. Almirante Brown, hasta su intersección con la prolongación virtual de la calle Alberti, desde allí por su eje hasta la calle Martín Rodríguez, siguiendo por Martín Rodríguez hasta la intersección con la prolongación virtual de la calle Py y Margall y por ésta hasta el eje de la Av. Almirante Brown.

Artículo 5° - Aféctase a Distrito RU al sector comprendido por las calles Villafañe, Martín Rodríguez, Blanes, Palos, Espinosa, hasta el Boulevard Ferroviario, prolongación virtual de la calle Garibaldi hasta Py y Margall, al Norte Py y Margall y al Oeste Irala.

Artículo 6° - Encomiéndase al Departamento Ejecutivo, a través de sus organismos competentes, la afectación a distritos de zonificación R2al, 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.

ij) Ordenanza N° 45.261, B.M. N° 19.139, Publ. 16/10/991

Artículo 1° - Desaféctase al sector delimitado por la prolongación del eje de la calle Liberti, hasta su intersección con la calle Martín Rodríguez, desde allí por el eje de la calle Martín Rodríguez, hasta su intersección con la calle Py y Margall, desde allí por el eje de la calle Py y Margall hasta su intersección con la Av. Alte. Brown y desde allí por el eje de la Av. Alte. Brown hasta su intersección con la calle Liberti, del Distrito RU.

Artículo 2° - Aféctase al sector citado en el art. 1° de la presente al Distrito R2al con las restricciones descritas 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 descrita 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 R2al.

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 aporcada; en este caso dichas construcciones podrán determinar un incremento de hasta un 15% del F.O.T.

Se admitirá la construcción de equipamiento de salud y/o educación apropiado a la cantidad de habitantes estimados, siendo dicha actividad de carácter público y social, la superficie destinada a tal fin; no será computada a los efectos del F.O.S. y el F.O.T. Su límite máximo está determinado por la demanda poblacional prevista.

Artículo 4° - **Usos:**

Residencial: vivienda agrupada y/o colectiva.

Comercio, recreación y servicios: serán las admitidas por el C.P.U. para el Distrito C3 que resultare según el cuadro de usos 5.2.1.

Artículo 5° - **Disposiciones particulares**

5.1. Circulaciones peatonales: En el frente de los edificios o bien en su perímetro, tratándose de edificios de perímetro libre, deberá dejarse una distancia mínima de 2,00m de ancho libres y destinados a circulación peatonal, un 20% de superficie de dicho sector será destinado a espacio

verde y ubicado cuando fuera posible como separador entre la circulación peatonal y el estacionamiento o circulación vehicular. En las calles internas se admitirán senderos de 1,50m de ancho mínimo siempre y cuando paralelamente y adyacentes a los mismos se ejecuten sectores de superficie verde de un ancho equivalente.

5.2. Cercos: En ningún caso se admitirán cercos divisorios de materiales fijos y/o alambrados, los mismos se materializarán con especies vegetales.

5.3. Estacionamiento: El predio tendrá un máximo de 175 cocheras y del total de superficie destinado a estacionamiento se considerará 10% a circulación de vehículos.

Artículo 6° - Al formalizar el correspondiente pedido de aprobación de las construcciones se deberá acompañar a la documentación exigida, una copia de la presente ordenanza, cumpliendo con las correspondientes normas establecida en el Código de Edificación.

j) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 46.464, arts. 1° a 8°.

k) Ver Plancheta 17, D.M.161/94, arts.1° a 12°.

l) Ver Plancheta 17, D.M. 1.210/1995.

ll) Ley N° 1.002, B.O. N° 1620, Publ. 30/1/2003.

Artículo 1°- Apruébase el Convenio N° 45/02 celebrado con el Organismo Nacional de Administración de Bienes, de fecha 4 de noviembre de 2002, referido al inmueble cuya nomenclatura catastral es Manzana 89, Sección 24, Circunscripción 2°, que como anexo I es parte integrante de la presente ley.

m) Ley N° 1.006, B.O. N° 1622, Publ. 3/2/2003

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito de Zonificación UF al polígono delimitado por las calles Pichincha, 15 de noviembre de 1889, Pasco y la Avda Caseros, cuya nomenclatura catastral es: Manzana 89, Sección: 24, Circunscripción 2°.

Artículo 2° - Aféctase al polígono delimitado por el eje de las calles Pichincha, 15 de noviembre de 1889, Pasco y la prolongación virtual del eje de la calle Rondeau, a Distrito de Zonificación General R2all, del Código de Planeamiento Urbano.

Las construcciones a llevarse a cabo en dicho polígono no podrán superar una altura máxima de 24m.

Artículo 3° - Aféctase al polígono delimitado por el eje de las calles Pichincha, Pasco y la prolongación virtual de la calle Rondeau y la Avenida Caseros, al Distrito de Zonificación General C3II, del Código de Planeamiento Urbano.

Las construcciones a llevarse a cabo en dicho polígono no podrán superar una altura máxima de 24m.

Artículo 4° - En el proyecto edilicio a llevarse a cabo en el polígono a que hace referencia el art. 3° deberán preservarse del actual edificio de la ex Unidad carcelaria N° 16, los muros exteriores, almenas superiores y torreta de esquina, en una proporción no menor al 30% de su desarrollo actual, poniendo en valor los elementos de arquitectura relevantes.

Los proyectos requerirán de la aprobación previa del Órgano de Aplicación de la Sección 10 "Protección Patrimonial", del Código de Planeamiento Urbano, otorgada con anterioridad al registro de planos de obra.

Artículo 5° - Declárase de utilidad pública a la superficie cedida a la Ciudad destinada a apertura de calle y emplazamiento de edificios públicos en los polígonos mencionados en los artículos 2° y 3°.

La construcción de las calzadas y aceras, y toda cesión de superficies mencionadas precedentemente deberán estar perfeccionadas antes del primer registro de planos, conforme a la cláusula 6ª, punto a. del Convenio 45/02.

Artículo 6° - Las construcciones a realizarse a favor de la Ciudad de los edificios públicos -Escuela y Centro Cultural Vecinal- deberán ser finalizadas antes del registro del plano final de obra y de la subdivisión de unidades funcionales del emprendimiento de vivienda a realizarse en el polígono mencionado en el artículo 2°, conforme a la cláusula 6ª punto b. del Convenio 45/02.

El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires podrá disponer la construcción de la escuela en otro predio de su propiedad dentro del mismo Distrito Escolar en cuyo caso, la superficie cedida a la Ciudad deberá estar destinada a uso público.

Cláusula Transitoria: La presente ley entrará en vigencia a partir de la aprobación por parte del

Poder Ejecutivo Nacional, del Convenio N° 45/02 celebrado entre el Organismo Nacional de Administración de Bienes y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con fecha 4 de noviembre de 2002.

ñ) Ley N° 1.464, B.O. N° 2063, Publ. 9/11/2004

Artículo 1° - Ratifícase el Convenio N° 660/03 sobre "Permiso de Uso" celebrado entre el Poder Ejecutivo y el Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE).

Artículo 3° - Aféctase al predio mencionado en el artículo 2°, Fracción I de la Manzana 6 I, Sección 6, Circunscripción 4, al Distrito de Zonificación UP Urbanización Parque del Código de Planeamiento Urbano, Ley N° 449, con excepción del sector identificado como Área Operativa Definitiva de Ferrosur, según consta en el Anexo I (Plano de Mensura del ONABE), la que continuará con su actual zonificación.

Artículo 4° - Las obras que desarrolle el Poder Ejecutivo en el predio mencionado en los artículos 2° y 3° de la presente ley, deberá enmarcarse en las propuestas del programa de diagnóstico participativo llevado a cabo por los vecinos debiendo ajustarse a las siguientes premisas básicas que a continuación se detallan:

- Creación de espacios verdes con especies autóctonas.
- Adecuada conectividad peatonal del barrio.
- Accesibilidad al Hospital Argerich.
- Garantizar la conectividad vehicular con independencia de la traza ferroviaria, desalentando el tránsito vehicular pesado.

o) Decreto N° 2.110, B.O. N° 2070, Publ. 18/11/2004

Artículo 1° - Modifícase parcialmente el Anexo III, del Decreto N° 1.721/GCBA/2004, eliminándose del mismo los predios Azopardo-Paseo Colón y Paseo Colón-Balcarce, indicados con los números de orden 102 y 103 respectivamente, los que se asignan a la Subsecretaría de Derechos Humanos, de la Secretaría Jefe de Gabinete, para su afectación al Programa Recuperación de la Memoria del Centro Clandestino de Detención "Club Atlético".

p) Ley N° 1.794, B.O. N° 2310, Publ. 3/11/2005

Artículo 1° - La Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires declara "Sitio Histórico" a los restos arqueológicos del Centro Clandestino de Detención y Tortura "El Atlético", ubicados en el sector bajo autopista identificado catastralmente como Circunscripción 12, Sección 4, Manzana 48, Parcelas 3d, 3e y 3f. (Ver Parágrafo 8.2.2.6)

q) Ver Plancheta 17, Ley N° 2.972, B.O. N° 3.101, Publ. 22/01/2009 y su modif. Ley N° 2.995, B.O. N° 3.101, Publ. 22/01/2009.

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° 15/09, cuya copia certificada forma parte de la presente como Anexo.

(Ver restantes artículos y Anexo)

5.5.2.19 Plancheta de Zonificación 19

a) Ley N° 16.575 B.O. 11/1/965

Artículo 2° - El Club Atlético Boca Juniors deberá destinar dicha fracción para la construcción de los siguientes edificios o instalaciones:

- a) Un estadio con capacidad mínima para 140.000 espectadores;
- b) Sede social;
- c) Canchas auxiliares de fútbol;
- d) Canchas de básquetbol;
- e) Canchas de tenis;
- f) Gimnasio;

- g) Piletas de natación;
- h) Pistas de patinaje;
- i) Zona de juegos para niños;
- j) Espacios cubiertos para espectáculos deportivos y artísticos;
- k) Pistas para atletismo;
- l) Alojamiento en número adecuado para concentración de los deportistas en los grandes torneos.

b) Ley N° 23.738 B.O.19/10/989

Artículo 4° - En la Ciudad Deportiva a que se refiere la Ley N° 16.575 podrán ejecutarse obras y desarrollarse actividades propias de un complejo balneario, náutico, turístico, hotelero y/o comercial con disposición para Centro de Convenciones Ferias y/o Centro Habitacional.

c) Ordenanza N° 45.665 ⁽¹⁾, B.M. N° 19.194, Publ. 6/1/992

Artículo 1° - Otórganse normas urbanísticas de subdivisión, tejido, ocupación y uso del predio propiedad del Club Boca Juniors definido por el art. 1°, Ley N° 16.575, art. 1°, Ley modificatoria N° 23.738, y art. 1° Decreto Poder Ejecutivo N° 2.442, asignada catastralmente como Circunscripción 21, Sección 96, Manzana 20 y delimitada por el Río de la Plata, la Av. España y la calle futura prolongación de la Av. Costanera, parcela que, de acuerdo al plano de mensura característica M-211-89, tiene una superficie de setecientos quince mil novecientos cincuenta y un metros cuadrados, sesenta y nueve decímetros cuadrados. (715.951,69m²).

Artículo 2° - Fíjense las siguientes normas urbanísticas para el predio delimitado en el art.1°.

I. De las Islas

1. Área de aplicación de las normas: Las presentes normas son de aplicación sobre las islas formadas por el relleno efectivamente realizado hasta la fecha por el Club Atlético Boca Juniors, en el área del Río de la Plata a que se refiere la Ley N° 16.575 y su modificatoria Ley N° 23.738, graficada en el plano de mensura M-211-89, mencionado en el Decreto Nacional N° 2.442, cuyas superficies suman aproximadamente 482.699m².

2. Carácter Urbanístico del sector: Sector destinado a la localización de grandes equipamientos a nivel de Ciudad.

3. Subdivisión: Las islas podrán subdividirse en parcelas cuya superficie sea igual o mayor a 1.000m², debiendo cumplir, en lo restante, con lo establecido en la Sección 3 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.8/9).

4. Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre de altura limitada.

a) Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4, de acuerdo a:

$$R = h/d = 1,5$$

$$r = h'/d' = 3$$

b) Superficie máxima edificable para el predio del art. 1° - F.O.T. = 1

c) Área edificable: F.O.S. = 30%

En cada parcela se podrá ocupar con construcciones solamente el 30% de su superficie, debiendo mantenerse libre y parquizado el 70% restante.

No serán de aplicación las disposiciones de los arts. 4.3.6. (LFI) y 4.3.1. (LIB) del Código de Planeamiento Urbano.

d) Altura máxima: La edificación se deberá mantener por debajo de un plano límite horizontal ubicado a una altura de 12m medidos a partir de la cota + 15,46m, previstas en el art. 4.1.2.4. inciso b) del Código de la Edificación (AD 630.29).

Se admitirán edificios de mayor altura cuya proyección no supere el 1,5% de la totalidad del área edificable.

e) Prevención de daños por inundación: No se admitirán instalaciones eléctricas o electromecánicas por debajo de la cota 16.00. Los locales sanitarios y cocinas o buffet, deberán construirse en sectores sobreelevados por encima de dicha cota.

5. Usos: Serán admitidos únicamente los usos detallados en los arts. 2° y 4° de las Leyes Nros. 16.575 y 23.738, respectivamente, para los cuales serán de aplicación las disposiciones del art. 5.2.1. y Capítulo 5.3. del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.17/18).

En los canales adyacentes a las islas se admitirán actividades náuticas.

II. De los canales:

1. Área de aplicación: Canales a que se refiere la Ley N° 16.575 y modificatoria N° 23.738, graficada en el plano de mensura M-211-89 y cuya superficie aproximada es de 233.252,69m².

2. Carácter urbanístico del área: Sector destinado a vías de comunicación no admitiéndose

construcciones ni usos que obstaculicen la libre circulación.

1) El Art. 3º de esta Ordenanza fue vetado por Art. 1º del Decreto N° 5.782/1991, B.M. N° 19.193

III. Disposiciones especiales comunes para el área

El Diseño urbanístico del sector deberá ser sometido a la aprobación del Consejo de Planificación Urbana

Dicho diseño deberá contemplar:

a) La estructura vial y su vinculación con la red vial primaria y secundaria de la ciudad (demostración de acceso y egreso vehicular correcto en tiempo y cantidad).

b) La estructura parcelaria.

c) La zonificación.

d) El soporte infraestructural:

▣ Red de distribución de agua potable.

▣ Red de desagües pluviales y cloacales.

▣ Red de energía eléctrica.

▣ Red de gas.

▣ Red telefónica.

Las empresas de servicios públicos deberán emitir opinión favorable respecto a las propuestas a presentar relacionadas con las redes de servicios y su conexión con los troncales, para poder contar con una aprobación definitiva de la Municipalidad.

d) D.M. 5.783/991, B.M. N° 19.196, Publ. 8/1/1992

Artículo 1º - El Consejo de Planificación Urbana en las intervenciones previstas por, la Ordenanza ⁽¹⁾, efectuará las siguientes interpretaciones:

a) Las superficies controladas por medio del F.O.T. y F.O.S. se aplicarán en relación a la superficie del sector de 715.951,69m² como se determina en el art. 1º 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. 2º, fue el de dar un marco de referencia general para la concreción del diseño urbanístico del sector que deberá ser aprobado por el Consejo de Planificación Urbana: en consecuencia en el inciso c) "Área Edificable" del punto 4, de las normas urbanísticas, corresponde no tener en cuenta la expresión "En cada parcela"

Ver Ordenanza N° 45.665, B.M. N° 19.194

Cláusula especial: El Consejo podrá autorizar desarrollos parciales en un todo conforme con las normas precedentes. No se considerará alteración de las mismas el desarrollo de calles en la superficie prevista como de canales navegables.

5.5.2.20 Plancheta de Zonificación 20

5.5.2.21 Plancheta de Zonificación 21

a) **Ley N° 1.153, B.O. N° 1904, Publ. 19/03/2004**

Declara al Parque Avellaneda como una unidad ambiental de gestión.

5.5.2.22 Plancheta de Zonificación 22

a) **Ordenanza N° 33.067 B.M. N° 15.351, Publ. 16/9/1976**

Artículo 1º - 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 3º - La Secretaria de Obras Públicas, sin perjuicio de su asistencia técnica y material para los fines previstos en el art. 1º dispondrá, por intermedio de sus organismos competentes, la urgente concreción de los aspectos que hacen a esta remodelación y a la integral de las adyacencias del cementerio de Flores, conforme lo actuado en el legajo encabezado por el Expediente N° 35.230/74.

b) Ordenanza N° 33.718, B.M. N° 15.592, Publ. 30/8/1977

Artículo 1° - Apruébase la traza de las arterias circundantes del cementerio de Flores, conforme se

1) El Art. 3° de esta Ordenanza fue vetado por Art. 1° del Decreto N° 5.782/1991, B.M. N° 19.193

grafica en el plano general 1.609 bis de la Dirección de Tránsito y Obras Viales.

Artículo 2° - Incorporáanse al cementerio de Flores los terrenos que se forman por el nuevo trazado de las Avenidas Perito Moreno, Lafuente y Castañares, quedando modificada en tal sentido la parte pertinente de la Ordenanza 33.387 (B.M.15.475).

c) Ordenanza N° 40.954, B.M. N° 17.724, Publ. 17/2/1986

Artículo 1° - Desaféctense del Distrito de Zonificación RU (Renovación Urbana) del Código de Planeamiento Urbano el área comprendida por el eje de la calle Pte. Camilo Torres y Tenorio, los ejes de las Avenidas Riestra y Cnel. Esteban Bonorino, el deslinde con las manzanas 53 y 69 de la Sección 44, Circunscripción 1 y el eje de la Av. Carabobo, así como la Fracción A de la Manzana 84A de la misma sección y circunscripción.

Artículo 2° - Desaféctense del Distrito E3 (Equipamiento Local) de zonificación del citado Código, las Manzanas 53 y 69, de la Sección 44, Circunscripción 1.

Artículo 3° - Aféctase a Distrito de Zonificación R2b (Residencial General de Densidad Media) del citado Código, las manzanas denominadas provisoriamente 1, 2, 3, 4, 5, 7 y 10 en el plano N° 1.16.0 CMV-84, excepto la denominada Fracción B de la Manzana 1 de dicho plano, que a todos sus efectos forma parte de la presente ordenanza.

Artículo 4° - Aféctase a Distrito de zonificación C3 (Centro Local) del citado Código, la Manzana designada provisoriamente 8 en el plano mencionado en el art. 3°, excepto la denominada Fracción C de la misma manzana.

Artículo 5° - Aféctase a Distrito de Zonificación RU las Manzanas 53 y 69 de la Sección 44, Circunscripción 1, así como la denominada manzana 6 en el citado plano N° 1.16.0 CMV-84.

Artículo 6° - Aféctase al Distrito UP (Urbanización Parque) de zonificación, la manzana denominada 9 y las Fracciones B y C de las manzanas denominadas 1 y 8 respectivamente en el citado Plano N° 1.16.0 CMV-84, así como la Fracción A de la manzana 84A de la Sección 44, Circunscripción 1.

Artículo 7° - Para el área afectada a distrito R2b y C3 según los artículos 3° y 4° no serán de aplicación los arts. 4.2.3. y 4.3.6. "Línea de Frente Interno" y los arts. 4.2.4. y 4.3.7. "Línea Interna de Basamento" del Código de Planeamiento Urbano AD 610.11 y 12.

Artículo 8° - El área edificable para cada una de las fracciones que componen las manzanas provisoriamente denominadas 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 y 10 es la graficada en el plano N° 1.17.0 CMV-84 que a todos sus efectos forma parte de la presente ordenanza.

Artículo 9° - En el área afectada a Distrito R2b según el art. 3° las actividades comerciales y/o de servicios sólo se admitirán en locales frentistas a calles vehiculares.

Artículo 11 - Apruébase el plano de mensura particular M-372-72 obrante a fs. 7 del Expediente N° 3.691-1-88 (Registro del Honorable Consejo Deliberante), Expediente N° 63.508/88 (Registro del Departamento Ejecutivo), de amanzanamiento y fraccionamiento del barrio "Presidente Rivadavia", con el trazado de calles internas, senderos peatonales, parque, plaza y aceras destinadas a la vía pública (Conforme texto art. 2° de la Ordenanza N° 43.023, B.M. N° 18.403).

Artículo 12 - En las Áreas afectadas a Distrito R2b y C3 según los arts. 3° y 4° no se admitirá la subdivisión de las fracciones indicadas en el Plano N° 1.16.0 CMV-84.

Artículo 13 - Derógase el art. 6° de la Ordenanza 28.297 (B.M. N° 14.845) restituida por Ordenanza N° 39.907 del 23 de agosto de 1984 promulgado por Decreto N° 6.127/84.

d) Ordenanza N° 47.533, B.M. N° 19.763, Publ. 14/4/1994

Artículo 1° - Desaféctase el polígono determinado por la Av. Lacarra, Escalada, Castañares y Fernández de la Cruz, excluido del mismo la zona destinada al estacionamiento N° 2 del denominado "Parque de la Ciudad" (Ordenanza N° 40.995) de los distritos de zonificación general RU y E4 a los que pertenecen.

Artículo 2° - Aféctase al polígono determinado en el art.1° a distrito UP "URBANIZACION PARQUE" art. 5.4.10 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.9).

e) Ordenanza N° 51.596 B.O. N° 279, Publ. 12/9/97

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito de zonificación R2all el polígono delimitado por: eje de la calle Francisco Bilbao, desde su intersección con eje de la calle Rivera Indarte hasta eje de la calle Esteban Bonorino, por éste hasta su intersección con línea de fondo de parcelas frentistas a la Av. Directorio (vereda Sur) por ésta hasta su intersección con eje de la calle Pedernera, por éste hasta su intersección con línea fondo de parcelas frentistas a la calle Primera Junta (vereda Sur), por ésta su intersección con eje de la calle Rivera Indarte, por éste hasta su cierre con eje de la calle Francisco Bilbao.

Artículo 2° - Aféctase el polígono descrito en el artículo 1° a Distrito R2bl.

Artículo 3° - Modifícanse las Planchetas Nros. 16 y 22 del Atlas de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, según lo establecido por los artículos precedentes.

f) Ver Plancheta 21, Ley N° 1.153, B.O. N° 1904, Publ. 19/03/2004

g) Ley N° 2.409, B.O. N° 2.775, Publ. 25/09/2007

Artículo 1° - Aféctase la parcela denominada como Fracción A, Manzana 48 L, Parcela 1, Sección 44, Circunscripción 1, del Plano 5.4.6.32.a y mencionada como U31., delimitada por Av. Riestra, Camilo Torres y Tenorio, Belisario Roldán y cerco del Barrio Rivadavia II, para la construcción de viviendas destinadas a vecinos del Barrio Rivadavia I.

Artículo 2° - Dicha afectación, se realizará a efectos de construir viviendas en propiedad horizontal de baja densidad, y en cantidad de 96 (noventa y seis) departamentos según el compromiso adoptado por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad mediante acta acuerdo del 25 de julio de 2006.

h) Ley N° 3.199, B.O. N° 3.286, Publ. 26/10/2009

Artículo 1°.- 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 Alvarez y Av. Lafuente.
(Ver restantes artículos)

5.5.2.23 Plancheta de Zonificación 23

- a) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 36.019, arts. 1° y 2°.
- b) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 38.696, arts. 1° a 6°.
- c) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 40.674, arts. 1° y 2°.
- d) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 46.464, arts. 1° a 8°.
- e) Ver Plancheta 17, D. M.161/94, arts.1° a 12°.

f) Ley N° Ley N° 3.059, B.O. N° 3.186, Publ. 02/06/2009

Art. 1°: Declárase la Emergencia Urbanística y Ambiental, del polígono delimitado por la Avenida Sáenz, Avenida Amancio Alcorta, calle Iguazú y margen norte del Riachuelo, correspondiente a la zona Sur Este del Barrio de Nueva Pompeya.

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° 5.2.1 a) se encuentran afectados por la referencia "C", consulta, en el marco de la presente Ley, con excepción de comercio minorista hasta 200 m2.

(Ver texto completo de la ley)

g) Ver Plancheta 17, Ley N° 2.972, B.O. N° 3.101, Publ. 22/01/2009 y su modif. Ley N° 2.995, B.O. N° 3.101, Publ. 22/01/2009.

5.5.2.24 Plancheta de Zonificación 24

a) Ordenanza N° 43.150, B.M. N° 18.443, Publ. 5/1/1989

Artículo 1° - Aféctanse al uso público las Parcelas 22a y 23a, Manzana 71, Sección 16, Circunscripción 3a, frentistas a la calle Aristóbulo del Valle, las cuales serán destinadas a la creación de una plaza pública, especialmente para niños y personas de la tercera edad. (Con la modificación introducida por el art. 1° de la Ordenanza N° 43.766, B.M. N° 18.630).

b) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 46.464, arts. 1° a 8°.

c) Ver Plancheta 17, D.M. 161/94, arts. 1° a 12.

d) Normas Especiales para el Barrio de La Boca.

d1) Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524, Publ. 3/5/1989

Artículo 5° - Desaféctanse las parcelas frentistas a la calle Olavarría desde Av. Almirante Brown hasta la prolongación virtual de la calle Caminito del cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 5.4.2.3. "Disposiciones Particulares", inciso b) (AD 610.19) referente a la altura máxima; ello resultará de la aplicación del párrafo 4.2.2. "Relación entre altura y separación de paramentos", inciso a) (AD 610.11) debiendo cumplir con las restantes normas de Tejido.

d2) Ordenanza N° 45.232, B.M. N° 19.198, Publ. 10/1/1992

Artículo 4° - Las normas de base del Distrito AE4 "Círculo de interés Turístico de La Boca", serán las correspondientes al Distrito R2bIII del Código de Planeamiento Urbano, salvo el sector denominado Barraca Pena ubicado entre Av. don Pedro de Mendoza, vías del FF.CC. General Roca y la arteria Daniel Cerri, cuyo distrito de base será UF.

e) Ver Plancheta 18, Ley N° 1.002, art. 1°.

f) Ver Plancheta 24, Ley N° 1.006, arts. del 1° a 6° y Cláusula Transitoria.

g) Ley N° 1.057, B.O. N° 1763, Publ. 28/8/2003.

Artículo 1° - Otórgase el uso "Comisaría" al polígono delimitado por los ejes de las calles: General Hornos, Iriarte, Herrera y Río Cuarto, bajo la autopista AU1 9 de Julio, Circunscripción 3, Sección 18, Manzana 131a.

h) Ver Plancheta 18, Ley N° 1.464, B.O. N° 2063, Publ. 9/11/2004.

i) Ver Plancheta 17, Ley N° 2.972, B.O. N° 3.101, Publ. 22/01/2009 y su modif. Ley N° 2.995, B.O. N° 3.101, Publ. 22/01/2009.

5.5.2.27 Plancheta de Zonificación 27

a) Ordenanza N° 47.039, B.M. N° 19.652, Publ. 3/11/1993

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito R2bII el predio delimitado por las calles Carhué, Coronel Cárdenas y Gregorio de Laferrere y aféctase a Distrito UP del Código de Planeamiento Urbano

5.5.2.28 Plancheta de Zonificación 28

a) Ordenanza N° 43.471, B.M. N° 18.527, Publ. 8/5/1989

Artículo 1° - Destínase el predio ubicado entre las calles Mariano Acosta, Chilavert, Pergamino y Barros Pazos para la instalación de una plaza, como así también se ubique en un lugar del mismo una huerta urbana.

b) Ordenanza N° 47.533, B.M. N° 19.763, Publ. 14/4/1994

Artículo 1° - Desaféctase el polígono determinado por la Av. Lacarra, Escalada, Castañares y Fernández de la Cruz, excluido del mismo la zona destinada al estacionamiento N° 2 del denominado "Parque de la Ciudad" (Ordenanza N° 40.995) de los distritos de zonificación general RU y E4 a los que pertenecen.

Artículo 2° - Aféctase al polígono determinado en el art.1° a distrito UP "URBANIZACIÓN PARQUE" art. 5.4.10 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.9).

c) Ley N° 516 B.O.C.B.A. N° 1083, Publ. 4/12/2000

Artículo 1° - Apruébase el llamado a Licitación Pública por parte del Poder Ejecutivo, bajo el régimen contemplado en la Ley Nacional N° 17.520 (AD 370.1) de Concesión de Obra Pública, para la realización del proyecto, construcción, mantenimiento y explotación de un Estadio Cubierto a localizarse en un sector de terreno ubicado en las Avenidas Escalada y Francisco Fernández de la Cruz, Parcela 1, Manzana 123, Sección 68, Circunscripción 1, según lo graficado en el plano que como Anexo I forma parte a todos sus efectos de la presente ley.

Artículo 2° - La licitación se llevará a cabo con evaluación de antecedentes y proyectos (Sobre 1) y selección del canon (Sobre 2).

Artículo 3° - El estadio deberá resultar apto para la realización de actividades deportivas y culturales, con una pista libre de campo de juego no menor de un mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²); una capacidad mínima de doce mil (12.000) espectadores sentados; altura estimada de quince (15) metros; un gimnasio anexo auxiliar de setecientos cincuenta metros cuadrados (750m²); cuatro (4) vestuarios para jugadores; dos (2) vestuarios para árbitros; un mil doscientos (1.200) espacios para estacionamiento de vehículos; sala de conferencia de prensa; áreas de recepción, dependencias administrativas y complementarias, gastronomía y circulaciones.

Artículo 4° - El proyecto deberá cumplir con los requisitos establecidos en los Códigos de Planeamiento Urbano y de la Edificación y adecuarse a los requerimientos exigidos por el Comité Organizador del Mundial de Voleibol 2002 (COMVOL 2002) para la realización del Campeonato Mundial de Voleibol 2002.

Artículo 5° - El plazo para la explotación del estadio será de veinte (20) años a contar desde la terminación efectiva de las obras a ejecutar, las cuales deberán estar terminadas antes del 31 de marzo de 2002.

Artículo 6° - Los pliegos de la licitación pública contemplarán la cesión sin cargo de las instalaciones al Gobierno de la Ciudad, por el término de treinta (30) días por año, para la realización de actividades deportivas y/o culturales que el mismo determine.

d) Ley N° 1.770, B.O. N° 2281, Publ. 22/09/2005

Artículo 1° - Aféctase el polígono comprendido por las Vías del Ferrocarril Gral. Belgrano, Av. Escalada, Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz, límite con el Distrito C3 II, límite con el Distrito U31, ambos del Código de Planeamiento Urbano, y calle Batlle y Ordóñez a urbanización de la villa 20, de acuerdo a las normas establecidas en el Parágrafo 5.4.6.9., Distrito U8 - Lugano V, del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 2° - Aféctase a la urbanización de la villa 20, el polígono comprendido por la Av. Francisco Fernández de la Cruz, eje de la calle Pola y línea de deslinde con el Distrito U8. El mencionado polígono será destinado a viviendas y equipamiento comercial.

Art. 2° bis - El Instituto de la Vivienda de la Ciudad deberá realizar un nuevo censo en el término de treinta (30) días de promulgada la presente ley, a fin de determinar la cantidad de viviendas a construirse en la actual Villa 20 y en los terrenos afectados por el art. 1° de la Ley N° 1770. A tal efecto se garantizará la participación vecinal.

Artículo 3° - Encomiéndase al Poder Ejecutivo a realizar, en el término de noventa (90) días de promulgada la presente ley, una audiencia pública con los vecinos y vecinas a fin de establecer conjuntamente las obras a realizar en lo relativo a tipología edilicia, emplazamientos, apertura de calles, equipamiento de servicios y toda otra inquietud que consideren importante tanto el I.V.C. como los habitantes de la Villa 20. Asimismo, el Poder Ejecutivo debe realizar antes de comenzar las obras mencionadas en el párrafo anterior, el saneamiento del suelo.

Artículo 4° - El Gobierno de la Ciudad, a través de los organismos competentes y los vecinos y vecinas de la villa 20, se comprometen a garantizar la adjudicación de las unidades a las familias que correspondan, de acuerdo al artículo 2°, y a impedir la intrusión de las viviendas que se reasignan, garantizando la asignación de las tierras a los vecinos censados de la Cooperativa 25 de Marzo que así lo necesiten.

5.5.2.29 Plancheta de Zonificación 29

a) Ver Plancheta 23, Ley N° Ley N° 3.059, B.O. N° 3.186.

Interpretación Oficial Sección 5

5.1.4.1 - Interpretación Oficial:

La cita y comprensión del párrafo se simplifica designando sus párrafos con letras. En el supuesto de hecho del Inc. b) la duda debe resolverse según las previsiones del Parágrafo 4.2.7.2.

En el supuesto previsto en el Inc. d) debe entenderse que el Consejo también puede resolver las cuestiones suscitadas entre una zona o subzona de un Distrito U y otro Distrito U o de zonificación general. Este criterio se apoya en la referencia final que la norma realiza a "distrito, zona o subzona", y es consecuencia directa de la competencia asignada al Consejo por el primer párrafo del art. 5.2.1. El último inciso debe adecuarse a la existencia de dos Distritos I, el I1 y el I2 en el sistema actual del Código de Planeamiento Urbano. Por ello el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.1.4.1 Usos en parcelas frentistas a deslinde de distritos

a) En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre los distritos residenciales (R1 y R2), centrales (C1, C2 y C3) y de equipamiento (E1 y E3) en cualquiera de sus combinaciones, se admitirán indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada distrito. En el caso del Distrito R1, sólo será de aplicación lo indicado precedentemente para los locales preexistentes al 1º/10/1984 en las parcelas de esquina.

b) En el caso de lotes pasantes con frente a dos o más calles, los usos del distrito correspondiente a cada frente, no podrán extenderse más allá de la Línea Interna de Basamento o, en su defecto, de la mitad de la parcela. En caso de duda se aplicará lo dispuesto en el Parágrafo 4.2.7.2.

c) En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde de áreas de desarrollo prioritario (A.D.P.), con los distritos de zonificación general descritos en el Inc. a), en cualquiera de sus combinaciones, se podrán admitir indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada distrito, zona o subzona, previo dictamen del Consejo.

d) En los distritos de urbanización determinada (U) las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre zonas o subzonas dentro de éstos, se podrán admitir indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos, previo dictamen favorable del Consejo, debiéndose respetar las normas de tejido de cada distrito, zona o subzona. El mismo criterio se aplicará a los deslindes con otros distritos.

e) En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre el distrito de equipamiento E2 y los distritos industriales I1 e I2, se admitirán indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada distrito. En el caso del Distrito I1 no se admitirá el uso vivienda.

5.1.4.2 - Interpretación Oficial:

Es necesario entender el párrafo conforme la actual nomenclatura de la Ley N° 123 de Evaluación de Impacto Ambiental tras su reforma por Ley N° 452. En consecuencia la referencia debe centrarse en los usos o actividades de Impacto ambiental con relevante efecto. Por ello el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente forma:

5.1.4.2

No será de aplicación lo establecido en el Parágrafo 5.1.4.1 para los usos, actividades, proyectos, programas o emprendimientos de Impacto ambiental con relevante efecto.

5.2.1 - Interpretación Oficial:

En el Inc. c) debe aclararse que la posibilidad de localización en cualquier planta del edificio sólo debe aplicarse a estudios, y consultorios oficinas profesionales. En el Inc. d) debe aclararse que la referencia general correspondiente es la sigla P.E.C. Por ello el texto del artículo debe integrarse de la siguiente forma:

5.2.1 USOS DEL SUELO URBANO Y SU CLASIFICACIÓN

En el Cuadro de Usos N° 5.2.1 se consignan los usos permitidos y las restricciones que condicionan los mismos, los factores de ocupación del suelo, y los requerimientos de estacionamiento y lugar para carga y descarga, según corresponda a los distintos distritos de Zonificación en que se subdivide la Ciudad, salvo en el caso de la zona de Urbanización Determinada (U) y de las Áreas de Protección Histórica (APH), para las cuales regirán normas especiales. El Consejo podrá adecuar los cuadros de usos especiales de estos distritos a los Cuadros de Usos 5.2.1.a) y 5.2.1.b) correlacionando los distritos de zonificación general con los subdistritos o subzonas de las normativas especiales.

Se tendrán en cuenta además las siguientes disposiciones:

a) Los usos de comercio minorista permitidos a desarrollarse en locales que cuenten con planos aprobados con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza N° 34.609 (B.M. N° 15.919), y que resulten permitidos, podrán superar dicha limitación en tanto no exceda una superficie máxima de 500m².

b) Cuando en una misma unidad de uso se desarrollen dos o más actividades permitidas podrán adoptarse para dicha unidad las limitaciones de superficie admitidas para la actividad menos restringida, debiendo a su vez cada una de las actividades cumplir con todas las restricciones y exigencias propias de cada una de ellas, salvo lo dispuesto para los hoteles industriales.

c) En los Distritos Residenciales, cuando en la misma parcela coexista el uso residencial con otros usos permitidos, estos últimos deberán instalarse exclusivamente en la planta baja y/o primer piso del inmueble y contar con acceso directo desde la vía pública. En el caso de estudios, consultorios y oficinas profesionales, podrán funcionar como unidades de uso hasta un máximo del 30% del total de unidades del edificio, pudiendo localizarse en cualquier nivel del mismo, cumpliendo con lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

d) En los Distritos Residenciales sólo se admitirán los edificios destinados en forma exclusiva a cualquier uso no residencial en los casos previstos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 con la referencia P.E.C.

e) Queda garantizada en todas y cada una de las parcelas de propiedad privada la construcción de una vivienda con una superficie máxima de 91m², aun cuando esto no fuera posible por la aplicación concurrente de las normas de tejido y del F.O.T. del distrito, según corresponda. En este caso se deberá dar cumplimiento a las restantes disposiciones de este Código.

f) La previsión de un uso como permitido en un distrito conlleva la autorización para desarrollar sus usos complementarios entendiendo a éstos como los destinados a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

5.2.1 - Interpretación Oficial: Referencias del cuadro de espacios para carga y descarga (nota al pie 4)

Para una vinculación directa de los Cuadros de Usos N° 5.2.1 a) y 5.2.1 b) con las previsiones de la Ley N° 123 de Evaluación de Impacto Ambiental y sus modificatorias deben adoptarse referencias generales que permitan volcar sus instituciones en la lógica de estos Cuadros. Por ello el texto de las referencias generales debe ser integrado de la siguiente forma:

| Ley N° 123 | |
|---|--------|
| actividad, proyecto, programa y/o emprendimiento de Impacto Ambiental SIN Relevante Efecto | S.R.E. |
| actividad, proyecto, programa y/o emprendimiento de Impacto Ambiental CON Relevante Efecto | C.R.E. |
| actividad, proyecto, programa y/o emprendimiento de Impacto Ambiental CON o SIN Relevante Efecto según correspondiere | s/C |
| actividad, proyecto, programa y/o emprendimiento de Impacto Ambiental NO permitida en la Ciudad | N.P.C. |
| Valor de corte en fórmula polinómica | * |

Para discernir la categorización de las actividades, proyectos, programas y/o emprendimientos sujetos a la referencia s/C se utilizarán los criterios, fórmulas polinómicas y formularios actualmente en vigencia hasta tanto no se expida en forma expresa el Consejo del Plan Urbano Ambiental. Todo nuevo criterio deberá ser incluido en el Cuadro de Usos correspondiente, como nota aclaratoria, y ser publicado en el Boletín Oficial.

El mismo criterio se utilizará para el tratamiento del Cuadro de Usos N° 5.2.1. b).

5.3.4.1 - Interpretación Oficial:

La comprensión del párrafo se simplifica eliminando la letra "y" entre "R2a" y "superen" y la palabra "cuando" entre "y" y "se trate". Por ello el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.3.4.1

a) En parcelas cuyo ancho libre sea menor de 10m (diez metros). Sin embargo, cuando dichas parcelas estén ubicadas en los Distritos R2a, superen los 200m² de superficie, y se trate de obras nuevas, será exigible un espacio guarda coche con una superficie mínima de 80m² o cumplir con el requerimiento de estacionamiento definido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. A estos efectos se permitirá compartir un acceso único entre predios linderos mediante la constitución de una servidumbre de paso.

b) En edificios preexistentes cuando cuenten con planos aprobados con anterioridad al 10/5/1977 en los que se prevean los siguientes usos:

- Agrupamiento Educación en todos sus rubros.
- Vivienda individual.
- Vivienda colectiva.
- Oficina comercial.
- Estudios y consultorios profesionales.

5.4.1.1 - Interpretación Oficial:

La omisión de una regulación expresa de la tipología "Edificio de Perímetro Semilibre" se integra por aplicación de las normas del Capítulo 4.4. Es decir los valores se establecen en forma similar a los de la tipología de "edificios entre medianeras" excepto la relación r que se toma de las previsiones del distrito para los "edificios de perímetro libre".

Es criterio tradicional de interpretación que el retiro de frente previsto en el punto 6) resulta aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 4.5.2. y 4.6.4. Por ello el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.4.1.1. Distrito R1a:

1) **Carácter:** Zonas destinadas al uso residencial exclusivo de densidad media con viviendas individuales y colectivas.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.

3) **Subdivisión:** Según normas generales de la Sección 3.

4) **Tipología edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre.

Disposiciones particulares

a) **Edificios entre medianeras**

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1.5$$

$$F.O.T. = 1,3$$

F.O.S. = el que resulta de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias 3m.

En parcelas de esquina 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales.

El propietario podrá determinar la L.O. respecto de la cual efectuará cada uno de los retiros.

b) **Edificios de perímetro libre:**

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2$$

$$r = h'/d' = 3$$

Retiro de frente mínimo: 3m.

F.O.T.: Se admitirán distintos grados de ocupación total conforme a las siguientes relaciones:

| F.O.S. | F.O.T. MÁXIMO |
|-------------------|---------------|
| Más del 40% | 1.6 |
| 40% a más del 30% | 1.7 |
| 30% a más del 23% | 1.8 |
| 23% a 15% | 1.9 |
| Menos del 15% | 2.0 |

c) **Edificios de perímetro semilibre:**

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1.5$$

$$r = h'/d' = 3$$

$$F.O.T. = 1,3$$

F.O.S. = el que resulta de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadros de usos N° 5.2.1.

Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias 3m.

En parcelas de esquina 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales. El propietario podrá determinar la L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

5) **Usos:** Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) **Observaciones:** El retiro de frente será medido a contar de la L.O. y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 4.5.2 y 4.6.4.

5.4.1.2 - Interpretación Oficial:

La omisión de una regulación expresa de la tipología "Edificio de Perímetro Semilibre" se integra por aplicación de las normas del Capítulo 4.4. Es decir los valores se establecen en forma similar a los de la tipología de "edificios entre medianeras" excepto la relación r que se toma de las previsiones del distrito para los "edificios de perímetro libre".

Es criterio tradicional de interpretación que el retiro de frente previsto en el punto 6) resulta aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 4.5.2. y 4.6.4.

Asimismo cabe aclarar que el deslinde correcto del Sector 2 Barrio Parque General Belgrano, que se menciona en el punto 7.2) debe entenderse referido a la prolongación virtual del deslinde del distrito de zonificación UP, en lugar de hacerlo en forma directa. Es lo que surge de la simple lectura de los planos pertinentes. Por ello el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

a) R1b1

1) **Carácter:** Zonas destinadas al uso residencial exclusivo con viviendas individuales y colectivas de densidad media - baja y altura limitada.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.

3) **Subdivisión:** Según normas generales de la Sección 3.

4) **Tipología edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

Disposiciones particulares

a) Edificios entre medianeras

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 1$$

F.O.S. = el que resulta de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Altura máxima: 11,60m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura 11,60m y con un plano límite de 14,60m desde la cola de la parcela.

En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.

Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias = 3m.

En parcelas de esquina 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

b) Edificios de perímetro libre

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1$$

$$r = h'/d' = 1,5$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 1$$

F.O.S. = el que resulte de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Retiro de frente mínimo: 3m.

Altura máxima: 11,60m a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de dos pisos retirados dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura de 11,60m y con un plano límite de 17,60m desde la cota de la parcela.

En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.

c) Edificios de perímetro semilibre:

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1$$

$$r = h'/d' = 1,5$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 1$$

F.O.S. = el que resulta de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos

N° 5.2.1.

Altura máxima: 11,60m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura 11,60m y con un plano límite de 14,60m desde la cota de la parcela.

En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.

Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias = 3m.

En parcelas de esquina: 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

5) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) Observaciones: El retiro de frente será medido a contar de la L.O. y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 4.5.2 y 4.6.4 pudiendo el Consejo determinar su forma de ejecución en armonía con las construcciones existentes en los linderos y la localización y dimensiones de la parcela.

7) Casos Particulares

7.1) Sector 3 Parque Chas. En el polígono delimitado por los ejes de las calles La Pampa, Burela, Constantinopla, eje de la Av. de los Constituyentes, deslinde con Distrito C3II de Av. de los Incas (vereda noroeste) y deslinde con Distrito C3II de Av. Triunvirato, y el polígono delimitado por los ejes de las Av. de los Constituyentes, Av. Victorica y deslinde con Distrito C3II de Av. de los Incas, no será exigible el retiro de frente en parcelas intermedias y de esquina.

No se permite el uso "Alimentación en general", del Cuadro de Usos N° 5.2.1 a).

En las parcelas frentistas de Av. de los Incas (vereda noroeste), entre Av. Victorica y Av. Triunvirato, se admitirán los usos permitidos para el Distrito C3, según lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. a).

7.2) Sector 4 Barrio Parque General Belgrano. En el polígono delimitado por los ejes de las Avenidas del Libertador, Udaondo, Pte. Figueroa Alcorta y el eje de la calle Sáenz Valiente, hasta su intersección con la prolongación virtual del deslinde del Distrito UP, continuando por éste hasta la intersección con el eje de la calle Monroe hasta la Av. Del Libertador, sólo se permitirán los siguientes rubros, según lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.a):

- 1) Vivienda individual.
- 2) Vivienda colectiva.
- 3) Residencia o establecimiento geriátrico.
- 4) Antigüedades, Objetos de arte.
- 5) Quiosco.
- 6) Alquiler de videocasete.
- 7) Estudios profesionales.
- 8) Estudios profesionales (anexo a vivienda).
- 9) Garaje (sólo en edificio existente).
- 10) Policía (Comisaría).
- 11) Oficinas descentralizadas (Registro Civil, empresas de servicios públicos, CGP o futuras comunas y sus dependencias).
- 12) Consultorio veterinario.
- 13) Consultorio profesional (anexo a vivienda).
- 14) Guardería infantil.
- 15) Preescolar.
- 16) Escuela primaria.
- 17) Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias.
- 18) Museo Clase II, condicionado por el inmueble.
- 19) Biblioteca local.
- 20) Templo.

- 21) Garaje y/o taller de subterráneos.
- 22) Estación intermedia de subterráneos.
- 23) Estación intermedia de tren suburbano.

5.4.1.3 - Interpretación Oficial:

Es criterio tradicional de interpretación que para fijar el F.O.T. aplicable a las parcelas de esquina frentistas a calles de distinto ancho se podrá adoptar el F.O.T. mayor. En las parcelas pasantes se aplicará el Parágrafo 4.2.7.2. Por ello el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

a) R2a1

1) **Carácter:** Zona destinada al uso residencial con alto grado de densificación y consolidación, en las cuales se admiten usos compatibles con la vivienda.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.

3) **Subdivisión:** Cumplirá con las disposiciones de la Sección 3.

4) **Tipología Edilicia:** Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre

Disposiciones Particulares:

a) **Edificios entre medianeras.**

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

b) **Edificios de perímetro libre:**

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 3$$

$$r = h'/d' = 5$$

c) **Edificios de perímetro semilibre.**

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

$$r = h'/d' = 5$$

d) **F.O.T. BÁSICO = 3**

Se admitirán variaciones del F.O.T. de acuerdo al ancho de la calle según se determina en la siguiente función:

$$F.O.T. = 3 \times A/12,5$$

Siendo A un número igual al ancho de la calle determinado por la Dirección de Catastro.

En el caso que el ancho varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio. Para parcelas de esquina frentistas a calles de distinto ancho se podrá adoptar el F.O.T. mayor. En las parcelas intermedias pasantes se aplicará el Parágrafo 4.2.7.2.

e) **F.O.S.** El que resulte de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

5) **Usos:** Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) **Casos particulares**

6.1) Ley N° 1.361, B.O. N° 1.991, Publ. 28/7/2004

En el Sector 2 Barrio de "La Boca", sólo se admitirán edificios entre medianeras con altura limitada de acuerdo a normas de tejido. Cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9 metros de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la Línea de Frente Interno.

Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el artículo 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524).

5.4.1.3 - Interpretación Oficial:

Es criterio tradicional de interpretación que para fijar el F.O.T. aplicable a las parcelas de

esquina frentistas a calles de distinto ancho se podrá adoptar el F.O.T. mayor. En las parcelas pasantes se aplicará el Parágrafo 4.2.7.2.

Aún cuando no aparece una mención expresa que los usos del suelo permitidos en el distrito resultan de las previsiones del Cuadro de Usos N° 5.2.1. ello se desprende del sistema general este Código. Por ello el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

b) R2all

1) **Carácter:** Zona destinada a la localización residencial similar al Distrito R2a1, pero con menor intensidad de ocupación total.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.

3) **Subdivisión:** Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.

4) **Tipología Edilicia:** Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

Disposiciones Particulares:

a) **Edificios entre medianeras.**

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

b) **Edificios de perímetro libre:**

Tejido: Cumplirá con las disposiciones particulares de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 3$$

$$r = h'/d' = 5$$

c) **Edificios de perímetro semilibre:**

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

$$r = h'/d' = 5$$

d) **F.O.T. BÁSICO = 2,5**

Se admitirán variaciones del F.O.T. de acuerdo al ancho de calle según se determina en la siguiente función:

$$F.O.T. = 2,5 \times A/12,5$$

Siendo A un número igual al ancho de calle determinado por la Dirección.

En el caso que el ancho varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio. Para parcelas de esquina frentistas a calles de distinto ancho se podrá adoptar el F.O.T. mayor. En las parcelas intermedias pasantes se aplicará el parágrafo 4.2.7.2.

e) **F.O.S.:** El que resulte de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

5) **Usos:** Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) **Casos Particulares**

6.1) **En el Sector 2 Barrio de “La Boca”, sólo se admitirán edificios entre medianeras con altura limitada de acuerdo a normas de tejido. Cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9 metros de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la Línea de Frente Interno. Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524).**

5.4.1.4 - Interpretación Oficial:

La omisión de una regulación expresa de la relación R en la tipología “Edificio de Perímetro Semilibre” se integra por aplicación de las normas del Capítulo 4.4. Es decir los valores se establecen en forma similar a los de la tipología de “edificios entre medianeras”. Asimismo vale destacar que en el contexto del Código la regulación de los edificios de perímetro libre requiere un análisis detallado de cada situación urbana particular y la aplicación de soluciones de urbanismo de detalle conforme las previsiones del art. 2.2.2. del Código de Planeamiento

Urbano en la medida que se supere la altura máxima permitida en el distrito por ello no se establecen relaciones a este respecto. En consecuencia el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

a) R2b1

1) **Carácter:** Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación

3) **Subdivisión:** Según normas generales de la Sección 3.

4) **Tipología Edilicia:** Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

Disposiciones particulares

a) Edificios entre medianeras:

Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

Altura máxima: 10,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado de 45° desde la altura de 10,50m y con un plano límite horizontal a 13,50m desde la cota de la parcela.

b) Edificios de perímetro libre.

Únicamente en parcelas mayores de 2.500m² 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: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

$$r = h'/d' = 5$$

Altura máxima: 10,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado de 45° desde la altura de 10,50m y con un plano límite horizontal a 13,50m desde la cota de la parcela.

d) F.O.T. Máximo = 1,6.

e) F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido según las disposiciones generales de la Sección 4 y de lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1. la L.F.I. coincidirá con L.I.B.

5) Usos: los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) Observaciones:

Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a más de 3,50m del terreno natural dentro del 30% ocupable en el centro libre de manzana, según art. 4.2.4.

7) Casos Particulares

7.1) Sector 1 Barrio "Las Cañitas" (Delimitado por eje de la Av. Gral. Indalecio Chenaut hasta eje de la calle Huergo, por ésta hasta eje de la Av. Dorrego, por ésta hasta deslinde del E 4 "Campo Argentino de Polo" hasta eje de la Av. Gral. Indalecio Chenaut). En este sector los rubros "Alimentación en general, restaurant, cantina, pizzería, grill" "Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos, heladería, etc." del Cuadro de Usos N° 5.2.1 están afectados a la referencia "C".

5.4.1.4 - Interpretación Oficial:

Aún cuando no aparece una mención expresa de la relación R en la tipología edilicia "edificios de perímetro semilibre" de las previsiones generales del Código se desprende que la misma puede determinarse como $R = h/d = 2,4$ tal como la de los edificios entre medianeras del distrito. Asimismo vale destacar que en el contexto del Código la regulación de los edificios de perímetro libre requiere un análisis detallado de cada situación urbana particular y la

aplicación de soluciones de urbanismo de detalle conforme las previsiones del art. 2.2.2 del Código de Planeamiento Urbano en la medida que se supere la altura máxima permitida en el distrito por ello no se establecen relaciones a este respecto. En consecuencia el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

b) R2bII

1) **Carácter:** Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.

3) **Subdivisión:** Según normas generales de la Sección 3.

4) **Tipología Edilicia:** Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

Disposiciones particulares:

a) **Edificios entre medianeras.**

Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

Altura máxima: 9m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde L. M. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9m y con un plano límite horizontal a 12m de la cota de la parcela.

b) **Edificios de perímetro libre:**

Únicamente en parcelas mayores de 2.500 m² o un cuarto de manzana debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el art. 2.2.2 de este Código, de proponerse alturas superiores a las previstas en el Distrito como Plano Límite Horizontal.

Plano límite horizontal: 18m a contar desde la cota de parcela.

c) **Edificios de perímetro semilibre:**

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

$$r = h'/d' = 5$$

Altura máxima: 9m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde L. M. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9m y con un plano límite horizontal a 12m de la cota de la parcela.

d) **F.O.T. máximo = 1,2**

e) **F.O.S.:** El que resulte de las normas de tejido según las disposiciones generales de la Sección 4 y de lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1. La L.F.I. coincidirá con L.I.B.

5) **Usos:** Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) **Observaciones:**

Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50m del terreno natural dentro del 30% ocupable en el centro libre de manzana según art. 4.2.4.

5.4.1.4 - Interpretación Oficial:

Aún cuando no aparece una mención expresa de la relación R en la tipología edilicia "edificios de perímetro semilibre" de las previsiones generales del Código se desprende que la misma puede determinarse como $R = h/d = 2,4$ tal como la de los edificios entre medianeras del distrito. Asimismo vale destacar que en el contexto del Código la regulación de los edificios de perímetro libre requiere un análisis detallado de cada situación urbana particular y la aplicación de soluciones de urbanismo de detalle conforme las previsiones del art. 2.2.2. de este Código en la medida que se supere la altura máxima permitida en el distrito; por ello no se establecen relaciones a este respecto. En consecuencia el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

c) R2bIII

1) **Carácter:** Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total y con mayor diversidad de usos.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.

3) **Subdivisión:** Según normas generales de la Sección 3.

4) **Tipología Edilicia:** Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

Disposiciones particulares:

a) **Edificios entre medianeras.**

Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

Altura máxima: 9m, a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m, desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9m y con un plano límite horizontal a 12m, desde la cota de la parcela.

b) **Edificios de perímetro libre:**

Únicamente en parcelas mayores de 2.500 m² o un cuarto de manzana debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el art. 2.2.2 del Código de Planeamiento Urbano, de proponerse alturas superiores a las previstas en el Distrito como Plano Límite Horizontal.

Plano límite horizontal: 18m a contar desde la cota de parcela.

c) **Edificios de perímetro semilibre:**

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

$$r = h'/d' = 5$$

Altura máxima: 9m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde L.M. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9m y con un plano límite horizontal a 12m, de la cota de la parcela.

d) **F.O.T. máximo:** 1,2

e) **F.O.S.:** El que resulte de las normas de tejido según las disposiciones generales de la Sección 4 y de lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1. La L.F.I. coincidirá con la L.I.B.

5) **Usos:** Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) **Observaciones:**

Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50m del terreno natural dentro del 30% ocupable en el centro libre de manzana según art. 4.2.4.

7) **Casos Particulares**

7.1) Sector 5 delimitado por los ejes de las Avenidas Warnes, Garmendía, Del Campo, deslinde del Distrito UF y eje de la Avenida Punta Arenas hasta su intersección con el eje de la Avenida Warnes. En este sector, los inmuebles habilitados conforme al Distrito E2 mantendrán los usos, las normas de tejido y el F.O.T. de dicho distrito. Asimismo, podrán optar por el Distrito de Zonificación R2bIII.

7.2) Ley N° 1.361, B.O. N° 1.991, Publ. 28/7/2004, art.5°

En el Sector 2 Barrio de "La Boca", sólo se admitirán edificios entre medianeras con altura limitada de acuerdo a normas de tejido. Cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9 metros de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la Línea de Frente Interno.

Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524).

5.4.2.1 - Interpretación Oficial:

Debe entenderse que la Autoridad de Aplicación es el Consejo. Por ello el texto de este inciso deberá integrarse de la siguiente forma:

i) De cederse sin cargo a la Ciudad una parcela que resulte apta para ser afectada al dominio público como plaza, que tenga un desarrollo mayor a 17m sobre L.O., y siempre que la misma no sea frentista a las calles B. de Irigoyen, C. Pellegrini, Lima o Cerrito, ni pertenezca a un distrito de arquitectura especial AE, el Consejo podrá autorizar la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela a otra u otras ubicadas dentro del mismo polígono de zonificación del Distrito C1, en tanto no se superen las volumetrías máximas ni F.O.T. = 7. La parcela cedida deberá entregarse parquizada y con sus medianeras tratadas arquitectónicamente.

5.4.2.2 - Interpretación Oficial:

Se ha producido una errata en la publicación de la norma al fijar la relación R para los edificios entre medianeras en 3. Se genera así una inconsecuencia con el valor de 3,5 fijado para los edificios de perímetro semilibre. Las normas del Capítulo 4.4. establecen que la relación R de los edificios de perímetro semilibre es similar a los de la tipología de "edificios entre medianeras". En todas las ediciones anteriores del Código de Planeamiento Urbano el valor R para los edificios entre medianeras era de 3,5. Es en este sentido que debe resolverse la errata. En otro orden de ideas debe establecerse que la Autoridad de Aplicación prevista en el punto 4) es el Consejo. Por ello el 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

2.500 m² (dos mil quinientos metros cuadrados).

La ocupación del suelo (F.O.S. máximo) no podrá superar el 30%.

El resto de la parcela deberá destinarse exclusivamente al uso público, con espacios verdes parquizados y áreas peatonales.

En el caso de destinarse el edificio a "hotel cuatro o cinco estrellas" podrá materializarse un basamento con un F.O.S. = 60% destinado a localizar las instalaciones necesarias para alcanzar esa categoría a nivel internacional, sin perjuicio del cumplimiento del F.O.S. máximo del 45% para aquello que se construya por sobre el basamento.

Restricción al dominio: previo a la concesión del permiso de obras el propietario de la parcela deberá restringir su dominio mediante la constitución de una servidumbre administrativa, formalizada en escritura pública, por la cual se garantice el libramiento permanente al uso público de la superficie de la parcela que resulte libre de edificación, cuyo proyecto deberá ser aprobado por el Consejo.

Tratamiento del contorno: los muros exteriores y que resulten enfrentados al espacio librado al uso público deberán tratarse arquitectónicamente.

De cumplimentarse todo lo anterior se permitirá rebasar con la edificación los planos límites resultantes de aplicar las relaciones R: 4,5 y r: 6 establecidas por el inciso c) del presente y las normas generales de la Sección 4, con una superficie cubierta no mayor que el veinte por ciento (20%) de la superficie cubierta que se construya por debajo de dichos planos límites y por encima de la cota de la parcela.

5) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

El uso vivienda sólo podrá localizarse por sobre la planta baja.

6) Observaciones: En este distrito el espacio urbano podrá ser considerado desde el nivel menos 3m de la cota de la parcela.

5.4.3.1 - Interpretación Oficial:

Es necesario aclarar que en el caso de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no podrá ser mayor de 17,50m, como en los restantes distritos de equipamiento (E), en el punto 4 b). La redacción del punto 6) no es feliz, de una lectura desaprensiva podría surgir que puede autorizarse la localización de una vivienda complementaria debajo de la planta baja. Situación contraria a todo el sistema del Código de Planeamiento Urbano, que en estos casos fija una cota especial para el distrito a los efectos de permitir locales de permanencia prolongada (como es el caso del Distrito C1). No cabe duda, entonces, que donde el punto dice "Por debajo de dicho nivel" debió decir "En la Planta Baja". Por ello el texto del párrafo debe ser integrado de la siguiente forma:

5.4.3.1 Distrito E1 - Equipamiento Comercial Mayorista

1) Carácter: Son zonas destinadas preferentemente a la localización de usos comerciales mayoristas, siempre que incluyan local de venta.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.

4) Tipología edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Disposiciones particulares

a) Basamentos

Podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L. E. y la Línea Interna de Basamento, hasta la altura máxima de 6,50m salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

b) Edificios entre medianeras

Altura máxima: 17,50m, por encima de la cota de la parcela. En el caso de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no podrá ser mayor de 17,50m

Tejido: Cumplirán con las disposiciones de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 2$$

c) Edificios de perímetro libre

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 3$$

$$r = h'/d' = 4$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 3$$

d) Edificios de perímetro semilibre:

Cumplirán con las disposiciones particulares de la Sección 4 de acuerdo a:

Altura máxima = 17,50m.

$$r = h'/d' = 5$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 2$$

e) F.O.S. = El que resulte de la aplicación de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

5) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) Observaciones: El uso residencial podrá implantarse por sobre la planta baja. En la planta baja se admitirá la existencia de una vivienda por parcela como uso complementario de los permitidos y siempre que para la misma se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en la Sección 4.

5.4.3.2 - Interpretación Oficial:

En la publicación del texto del punto 6) se produjo una errata al aparecer duplicado el primer párrafo de esta norma. Sin perjuicio de ello es necesario aclarar que, en el supuesto de destinarse la parcela a un uso no residencial permitido en el distrito resulta admisible la existencia de una vivienda como uso complementario con una superficie no mayor de 91m². Es la solución de todos los Códigos vigentes con anterioridad. El caso especial del barrio de La Boca previsto en el punto 7) requiere aclarar que las construcciones pueden ocupar toda la parcela hasta la altura máxima del distrito en tanto lo permitan las previsiones para el F.O.S. del Cuadro de Usos N° 5.2.1 Por ello, el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.4.3.2 Distrito E2 - Equipamiento General

1) Carácter: Son zonas donde se localizan actividades que sirven a la ciudad en general y que por sus características admiten la coexistencia restringida con el uso residencial.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.

4) Tejido urbano:

a) Se permite la ocupación total de la parcela salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 hasta una altura de 15,50m.

En casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor que 15,50m.

Los volúmenes edificados que sobresalen de esa altura, deberán ajustarse a las siguientes relaciones:

$$R = h/d = 2$$

$$r = h'/d' = 4$$

Esta relación (r) también se aplicará respecto a la línea divisoria de fondo de la parcela. En todos los casos la distancia (d') no podrá ser menor que 4m.

Las alturas se medirán desde la cota de la parcela.

Por encima de las pendientes establecidas sólo podrán sobresalir antenas y pararrayos; también podrán hacerlo conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes.

Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

b) Para los locales que requieren iluminación y ventilación natural, deberán respetarse las

disposiciones establecidas en la Sección 4.

c) F.O.T. máximo = 2

d) F.O.S. = El que resulte de la aplicación de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

5) Usos: Los que resulten de la aplicación del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) Observaciones: Se permite el uso vivienda individual o colectiva en parcelas que tengan frente sobre la L.O. igual o menor a 10m. En los casos de terrenos en esquina, el frente considerado será el ancho del lote medido entre la intersección de la prolongación virtual de las líneas oficiales de esquina y el eje divisorio respectivo. Los parcelamientos de estos lotes deberán ser preexistentes al 1°/11/96.

En todas las parcelas se admite la existencia de una vivienda como uso complementario de los permitidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. con una superficie no mayor de 91m².

En todos los casos se deberán respetar las disposiciones establecidas en la Sección 4.

7) Casos Particulares

7.1) Ley N° 1.361, B.O. N° 1.991, Publ. 28/7/2004, art. 6°

En el Sector 2 Barrio de "La Boca", cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9 metros de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la Línea de Frente Interno. Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524).

5.4.3.3 - Interpretación Oficial:

Aún cuando no aparece una mención expresa de la relación R en la tipología edilicia "edificios de perímetro semilibre" de las previsiones generales del Código se desprende que la misma puede determinarse como $R = h/d = 2$ tal como la de los edificios entre medianeras del distrito. Por ello, el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.4.3.3 - Distrito E3 - Equipamiento Local

1) **Carácter:** Zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.

3) **Subdivisión:** Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.

4) **Tipología edilicia:** Se permiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Disposiciones particulares

a) **Basamento y edificios entre medianeras**

Altura máxima: 15,50m por encima de la cota de la parcela. En el caso de techos inclinados la 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 900m².

Tejido: Deberán observarse las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$R = h/d = 3$

$r = h'/d' = 5$

F.O.T. máximo = 3

c) **Edificios de perímetro semilibre:**

Tejido: cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

Altura máxima = 15,50m.

$R = h/d = 2$

$r = h'/d' = 5$

F.O.T. máximo = 3

d) F.O.S. = El que resulte de la aplicación de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

5) Usos: Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) Observaciones: Cuando exista en la parcela un uso que incluya depósito o tanques de inflamables, sólo se admitirá en la misma una vivienda como uso complementario, siempre que se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en la Sección 4.

7) Casos Particulares

7.1) Ley N° 1.361, B.O. N° 1.991, Publ. 28/7/2004, art. 7°

En el Sector 2 Barrio de "La Boca", sólo se admitirán edificios entre medianeras con altura limitada de acuerdo a normas de tejido. Cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9 metros de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la Línea de Frente Interno.

Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524).

5.4.3.4 - Interpretación Oficial:

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 91m². Es la solución de todos los Códigos vigentes con anterioridad. Por ello, el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.4.4.2 Distrito I2 (Industrial dos)

1) Carácter: Zonas destinadas a la localización de las industrias permitidas dentro de la ciudad y que por sus características admiten la coexistencia con el uso residencial en forma restringida.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 3.

4) Tejido urbano.

a) Se permite la ocupación total de la parcela salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. a) y b) hasta una altura de 17,50m.

En casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor que 17,50m.

Los volúmenes edificados que sobresalen de esa altura, deberán ajustarse a las siguientes relaciones:

$R = h/d = 2$

$r = h'/d' = 4$

Esta relación (r) también se aplicará respecto a la línea divisoria de fondo de la parcela.

En todos los casos la distancia (d') no podrá ser menor que 4m.

Las alturas se medirán desde la cota de la parcela.

Por encima de las pendientes establecidas sólo podrán sobresalir antenas de uso exclusivo del inmueble y pararrayos; también podrán hacerlo conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes.

Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

b) Para los locales que requieren iluminación y ventilación natural, deberán respetarse las condiciones establecidas en la Sección 4.

c) F.O.T. máximo = 2

d) F.O.S. = El que resulte de la aplicación de las normas de tejido.

5) Usos: Los que resulten de la aplicación del Cuadro de Usos N° 5.2.1

6) Observaciones: Se permite la vivienda individual o colectiva en parcelas que tengan frente sobre la L.O. igual o menor a 10m. En los casos de terrenos en esquina, el frente considerado será el ancho del lote medido entre la intersección de la prolongación virtual de las Líneas Oficiales de esquina y el eje divisorio respectivo. Los parcelamientos de estos lotes deberán ser preexistentes al 1°/11/96.

En todas las parcelas se admite la existencia de una vivienda, como uso complementario de los permitidos, con una superficie no mayor de 91m².

En todos los casos se deberán respetar las condiciones establecidas en la Sección 4.

5.4.6.12 - Interpretación Oficial:

El tratamiento de los distintos rubros del Cuadro de Usos del Distrito por la Ley N° 123 de Evaluación de Impacto Ambiental será el establecido para cada rubro por el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

El mismo criterio se utilizará para los aspectos no previstos en forma expresa por el Cuadro de Usos del Distrito. En consecuencia, los requerimientos de estacionamiento, lugar para carga y descarga y F.O.S. serán para cada uso los establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. a) y b). El Consejo será el encargado de resolver cualquier cuestión que se genere a este respecto.

5.4.6.16 - Interpretación Oficial:

La Zona 2 ha sido 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.