



## GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Buenos Aires,

ACUERDO N° 413 -CPUAM-2005

VISTO;

La Ley 71, los Decretos N° 115-GCBA-96 y N° 1351-GCBA-2002, el artículo 5.2.1., los párrafos y 5.4.6.4, y el Cuadro de Usos 5.2.1. a) de la Ley 449, y;

CONSIDERANDO

Que el Decreto 1351-GCBA-2002, establece para el Consejo del Plan Urbano Ambiental, además de las facultades otorgadas por la ley N° 71, la atribución de elaborar pautas de interpretación para la aplicación de la normativa urbano ambiental vigente, en especial el Código de Planeamiento Urbano y el de la Edificación.

Que es menester crear las condiciones necesarias para evitar que en los distintos distritos de zonificación vigentes se produzcan situaciones que impidan realizar las intervenciones que permitan el mantenimiento y la conservación del patrimonio construido.

Que se han realizado estudios en aquellos distritos, como es el caso de los Distritos U3, acerca de los cuales se verifican presentaciones ante este Consejo del Plan Urbano Ambiental, como consecuencia de la falta de definiciones, ausencia de normativa y/o la vigencia de normas de incompleta definición, que impiden en muchos casos la presentación regular de planos y tramitaciones ante las oficinas respectivas.

Que se considera importante, desde el punto de vista patrimonial, preservar el entorno urbano generado por los conjuntos habitacionales construidos sobre una estructura parcelaria distintiva, del tipo de la que se ha estudiado.

Que se ha desarrollado un estudio pormenorizado de cada uno de los barrios que componen el Distrito U3, considerando las distintas intervenciones que han tenido lugar en los mismos.

Que el estudio mencionado ha concluido que más allá de las intervenciones y modificaciones realizadas, pueden rescatarse aún hoy las condiciones de habitabilidad generadas por la propuesta de parcelamiento y de volumetría originales, así como la característica de vivienda individual sobre lote propio.

Que de los estudios realizados surge que el Subdistrito U3f, Barrio Versailles, el que no estaba comprendido originariamente en el Distrito U3, ya que no había sido construido por la Compañía de Construcciones Modernas ni responde a la división de las manzanas de las restantes áreas designadas U3, por lo cual resulta conveniente que dicho distrito se retrotraiga a su zonificación anterior (R2bII) así como también se derogue la zonificación AE19 que la circunda.

Que este Consejo ha admitido además la localización de diversos usos que complementan la función residencial predominante del distrito U3 ya mencionado, sin que la presencia de los usos oportunamente aprobados alteren el carácter del distrito.

Que como se señalara, si bien es necesaria la preservación del hábitat generado, las normas deben contemplar los márgenes de flexibilidad necesarios para que sin afectar al cumplimiento de los objetivos planteados, puedan a la vez contemplar usos y modificaciones en el tejido en un marco administrativo más ágil y transparente, fijándose normas generales de interpretación cuya aplicación consolide la seguridad jurídica y evite las transgresiones.

Que conforme las previsiones del artículo 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano: *“...El Consejo podrá adecuar los cuadros de usos especiales (de los Distritos U) 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.”*

Que si bien algunos de los criterios aplicados en este documento coinciden con los vertidos en la Nota 156-CPU-80 de fecha 23 de mayo de 1980, la misma no reviste carácter de general y permanente ni el estatus jurídico que posee la Ley 449.

Que en el caso particular de los Distritos U3 se considera razonable la coexistencia del uso residencial predominante y de los usos comerciales del Distrito de zonificación general R1b1, con limitaciones en su localización debido a las características del parcelamiento y al ancho y carácter de las calles internas.

Que el párrafo N° 5.4.6.4 3) Tipología edilicia del Código de Planeamiento Urbano determina que *“ Previo a toda modificación del FOS y del FOT se deberá consultar al Consejo para la determinación de las normas correspondientes”*.

Que este Consejo, en aplicación de las facultades conferidas por el Decreto 1351-GCBA-2002, puede dictar acuerdos referidos a normas de aplicación general de la normativa vigente,

Por ello,

**EL CONSEJO DEL PLAN URBANO AMBIENTAL  
ACUERDA:**

Art. 1º.- En relación a la realización de obras en el Distrito U3 se establece que:

- a. No será exigible el retiro lateral (pasillo) según lo graficado en las Figuras 2 y 3 del Anexo I.
- b. Se respetarán los patios de frente y de fondo originales manteniendo el ritmo de avance y receso respecto de la L.O. y el mini pulmón conformado por agrupamiento de patios de 4 lotes según lo graficado en las Figuras 2 y 3 del Anexo I.
- c. Se admite la ampliación en altura hasta 1 nivel por encima de la altura original. Se establece plano límite: 11m. Este nuevo nivel deberá retirarse hasta las líneas de receso original de fondo y de frente respectivamente según lo graficado en la Figura 3 del Anexo I.
- d. La ampliación en altura mencionada en el inc. c. implica la restitución edilicia a la situación descrita en el inc. b. salvo que mediare documentación que avale la alteración de las condiciones originales.
- e. Frentes : A los efectos de preservar el criterio de “Arquitectura de masa” se establece:
  - i. Terminaciones: un solo material, preferentemente revoque.
  - ii. Relación vacíos/ llenos : los vanos no deberán superar el 40% del área de fachada

Art. 2º- Lo establecido en el artículo anterior será de aplicación exclusiva en los lotes denominados “típicos” del Distrito U3, es decir aquellos lotes cuadrados de 8,66mts de lado Los demás casos serán tratados por este Consejo en concordancia con los criterios establecidos en la presente.



## GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Art.3º- En relación con los usos admitidos en el Distrito U3, por aplicación del artículo 5.2.1 del Código de Planeamiento Urbano, Ley N° 449, se admitirán los usos comerciales con las siguientes limitaciones:

1. En los Subdistritos U 3 a), b), c), d) y e), los usos del Distrito R1bI siempre que se cumpla:
  - a) Que el uso comercial se desarrolle exclusivamente en planta baja y sin desplazar la función residencial de la parcela.
  - b) El uso se autorizará en parcelas de esquina y, en el caso de parcelas intermedias las frentistas a las Avenidas Alvarez Jonte, Segurola, Varela, Eva Perón y Asamblea, las frentistas a calles que sean deslindes de distrito y las frentistas a la calle Carhué entre Ramón L. Falcón e Ibarrola.

2. En el Subdistrito U 3 f, los usos del Distrito R2bII.

Art. 4º- El Anexo I forma parte de la presente.

Art.5º.- Regístrese. Hágase saber a la Comisión de Planeamiento de la Legislatura de la Ciudad. Comuníquese a la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento, a las Direcciones Generales de Fiscalización de Obras y Catastro, de Planeamiento Interpretativo, de Habilitaciones y Permisos. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

Lpl/rd/ff

Arq. Eduardo Cajide  
Consejero CPUAM

Arq. Ricardo Capurro Zanandrea  
Consejero CPUAM

Arq. Carlos Cassano  
Consejero CPUAM

Arq. Andrea Catenazzi  
Consejera CPUAM

Arq. Ana Cristina Fernández Cotonat  
Consejera CPUAM

Lic. Jorge Gaggero  
Consejero CPUAM

Arq. Ruben Gazzoli  
Consejero CPUAM

Arq. María Katz  
Consejera CPUAM

Arq. David Kullock  
Consejero CPUAM

Arq. Manuel Ludueña  
Consejero CPUAM

Dr. Rodrigo Martínez Daveño  
Consejero CPUAM

Arq. Bárbara Rossen  
Consejera CPUAM

Arq. Mario Sabugo  
Consejero CPUAM

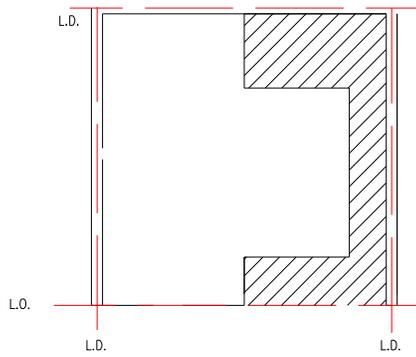
Dr. Alfredo Suaya  
Consejero CPUAM





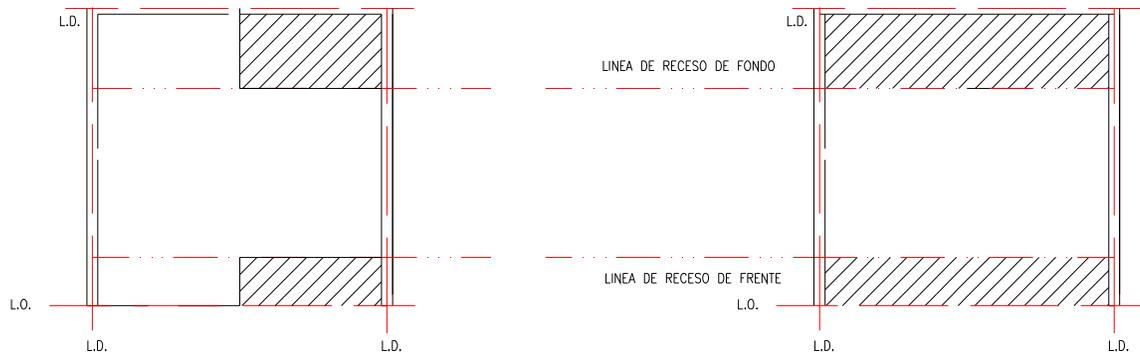
# GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

## ANEXO I



RETIROS ORIGINALES

FIGURA 1



AMPLIACION PERMITIDA HASTA  
ALTURA ORIGINAL (8.00 M)

FIGURA 2

AMPLIACION PERMITIDA DESDE 8.00 M  
HASTA ALTURA MAXIMA 11.00 M

FIGURA 3

Arq. Eduardo Cajide  
Consejero CPUAM

Arq. Ricardo Capurro Zanandrea  
Consejero CPUAM

Arq. Carlos Cassano  
Consejero CPUAM

Arq. Andrea Catenazzi  
Consejera CPUAM

Arq. Ana Cristina Fernández Cotonat  
Consejera CPUAM

Lic. Jorge Gaggero  
Consejero CPUAM

Arq. Ruben Gazzoli  
Consejero CPUAM

Arq. María Katz  
Consejera CPUAM

Arq. David Kullock  
Consejero CPUAM

Arq. Manuel Ludueña  
Consejero CPUAM

Dr. Rodrigo Martínez Daveño  
Consejero CPUAM

Arq. Bárbara Rossen  
Consejera CPUAM

Arq. Mario Sabugo  
Consejero CPUAM

Dr. Alfredo Suaya  
Consejero CPUAM