

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 A.P.H. -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 300m<sup>2</sup> ni superior a 1000m<sup>2</sup>.

##### 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 deberá restaurar en caso de deterioro los revoques símil 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 cuatros 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 registrarán 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:

$$R = h/d = 1.5$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 1.3$$

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 Art. 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:

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

$$R = h/d = 1$$

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

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

Edificios de perímetro libre

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

$$R = h/d = 1$$

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

F.O.T. máximo = 1

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

$$R = h/d = 3$$

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

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 m<sup>2</sup>.

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

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

**j) Plazos:**

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

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

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

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

**5) Incentivos:**

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

**DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA GRAND BOURG Y PALERMO CHICO**

NIVELES DE PROTECCION	ANTIGÜEDAD HASTA	PORCENTAJE
Integral		100,00
Estructural	> de 60 años	55,00
Estructural	≤ de 60 años	50,00
Cautelar	> de 60 años	40,00
Cautelar	≤ 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° 1.113 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° 1.227 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 m<sup>2</sup>**

**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	CAT.
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 Subterráneo	s/N°	E
16	39	47 A		3	Tanque de agua y bomba	s/N°	E
16	39	47 A		3	Estación Belgrano "R"	s/N°	E
16	39	47 A		3	Edificio anexo a estación	s/N°	E
16	39	47 B	Fracc. A	4	Acceso Túnel bajo nivel	s/N°	E
				4	Cabina de señales (Zona de vías anexa a M. 47B-Fracc. B)	s/N°	E

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

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 400m<sup>2</sup> y una máxima de 900m<sup>2</sup>, 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 0,30 m 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. max.: según normas de tejido.

F.O.T. max.: 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 menoscobará 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 <sup>(1)</sup>	U28
Zona 2	R2aII
Zona 3	C3II

5) Incentivos:

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

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

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

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

8) Catalogación: Incorporase 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 Oratorio 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 1000m<sup>2</sup> 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).

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

**LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH5, ÁMBITO IGLESIA SANTA FELICITAS**

Circ.	Sec.	Mzana	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/Nº	I
4	10	37	8a	Brandsen 1491	C

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

**4.1.1.2 Normas para predios no catalogados:** Los predios del área no comprendidos en el "Listado de inmuebles Catalogados Distrito APH5, Ambito 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 2 m 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 linden con edificios de mayor altura, será posible el enrase por sobre la altura del edificio protegido, siempre y cuando se materialice la fachada lateral.

**4.1.2 Protección ambiental:**

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

**4.1.2.2 Grados de intervencion ambiental**

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

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

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

ornamentos ni molduras, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

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

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

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

**f. 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
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.

**5.4.12.6 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 admitir la conformación de nuevas parcelas de hasta 1000 m<sup>2</sup> 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, AMBITO BASÍLICA SAGRADO CORAZÓN**

Circ.	Secc.	Mzana.	Parc.	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.

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

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

Altura Máxima: 9 m 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 2 m desde la L.O. y por debajo de un plano límite inclinado a 45° desde la altura de 9 m y con un plano límite horizontal a 12 m 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	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 Ferrocarril General Roca, desde calle Benito Quinquela Martín hasta Estación Hipólito Yrigoyen.

- (Ordenanza N° 51.981, B.O. N° 337, Publicada 3/12/97)

5.4.12.7.1 La Jefatura de Gobierno, a través de los organismos competentes, deberá elaborar y proponer para su aprobación y posterior incorporación al Art. 5.4.12 "Distritos Áreas de Protección Histórica-APH" de este Código, las normas correspondientes a este Distrito APH.

#### 5.4.12.8 APH 8 - Área Aledaña Parque Lezama

- (Ordenanza N° 51.981, B.O. N° 337, Publicada 3/12/97)

5.4.12.8.1 La Jefatura de Gobierno, a través de los organismos competentes, deberá elaborar y proponer para su aprobación y posterior incorporación al Art. 5.4.12 "Distritos

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

Áreas de Protección Histórica-APH" de este Código, las normas correspondientes a este Distrito APH.

#### 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 APH - 14 Ámbito Recoleta

- (Ley N° 206, B.O. N° 752)

Conformado por el Cementerio de la Recoleta, Centro Cultural Complejo Museo-lógico Municipal, Museo Palais de Glace, Plaza Intendente Alvear, Plaza San Martín de Tours, Plaza Ramón J. Cárcano, el cantero Chabuca Granda y la Iglesia Nuestra Señora del Pilar.

#### 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 FFCC. Domingo F. Sarmiento, hasta el eje de las calles Fray C. Rodríguez- Rivera Indarte hasta su intersección con el eje de la calle Cnel. Ramón L. Falcón, por éste hasta su intersección con el eje de las calles Pedernera - José G. De Artigas, hasta el límite sur del Pasaje sin denominación oficial, por éste hasta la intersección con el eje de la calle Bolivia, hasta la prolongación virtual de la Línea de Fondo de las parcelas frentistas (vereda sur) de la calle Bacacay, por ésta hasta el eje de la calle Condarco; y Pasaje La Porteña.

**ZONA 1:** Ámbito calle Bacacay: comprende las parcelas frentistas de las veredas norte y sur desde Condarco hasta el eje de la Av. Boyacá.

**ZONA 2:** Ámbito Pasaje La Porteña

**ZONA 3:** Ámbito Basílica y Plaza.

Edificios a catalogar:

- 1- Casa Antonio Millán (fuera del polígono): Av. Juan B. Alberdi 2476.
- 2- Entorno y Plaza Pueyrredón
- 3- Basílica San José de Flores
- 4- Banco Nación: Av. Rivadavia 7000.
- 5- Ex. Banco Español: Av. Rivadavia 6902.
- 6- Edificio Propiedad Horizontal: Rivera Indarte 53.
- 7- Galería San José de Flores: Av. Rivadavia 6834.
- 8- Casa Piana: Membrillar 68.
- 9- Escuela Florencio Varela: Caracas 10.
- 10- Escuela Leandro N. Alem: Fray Cayetano Rodríguez 85.
- 11- Escuela Museo Justo José de Urquiza: Yermal 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.

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

#### **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 1000 m2 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 15" se registrarán por:

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

**a. Basamentos:**

Altura máxima: 7,00 m. 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 1° - Desaféctase del Distrito de Zonificación R2a a las Parcelas 1, 2, 3, 4 y 5; Manzana 153, Sección 15, Circunscripción 19 y a la Fracción A de la Manzana 154, Sección 15, Circunscripción 19 hasta su límite con la prolongación virtual de la calle Newton.

Artículo 2° - Aféctase a las Parcelas y Fracción comprendidas en el art. Anterior a Distrito APH 17 Plaza Mitre.

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

Artículo 7° - El Informe Técnico N° 1.102/DGPEIU/2000 de la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística dependiente de la Secretaría de Planeamiento Urbano, la nota correspondiente del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales de fecha 5 de diciembre de 2000 y la Ficha de Catalogación N° 15-152/53/54, documentación ésta que ha recaído en el Expte. N° 74.728/2000 (registro del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), constituye en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte 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.
6. Av. Alvear entre Cerrito y Schiaffino que incluye el entorno de Plazoleta Carlos Pellegrini en donde se destacan edificios que merecen protección especial.  
Edificios singulares: Embajada de Francia, Embajada de Brasil, Palacio Atucha, Residencia Unzué, Jockey Club, Palacio Duhau, Casa Duhau, Nunciatura Apostólica, Casa de la Cultura, Casa de las Academias Nacionales.
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.
16. Calle Melián entre Olazábal y La Pampa.
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).
20. Barrio Emilio Mitre (Nicolás Videla, Cachimayo, La Nave, José Bonifacio)
21. Barrio Cafferata (Av. Asamblea, Av. José María Moreno, Riglos, Estrada)
22. Pasaje Butteler (Av. Cobo, Senillosa, Av. La Plata, Zelarrayán)
23. Barrio San Vicente de Paul (Cachi, Traful, 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)  
30. Casa Olivera y Parque Avellaneda.  
31. Edificios Administrativos del Antiguo Matadero (Av. de los Corrales y Lisandro de la Torre).  
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.

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

## 5.5 NORMAS ESPECIALES

### 5.5.1 USOS

#### 5.5.1.1 Ordenanza N° 33.555 B.M.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 900m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 20 m. 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

sinistro, delitos o procedimientos policiales (Ordenanza N° 24.635 - B.M. N° 13.667)

### 5.5.1.3 Comercio minorista

#### 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.

#### 5.5.1.3.3 Acuerdo N° 545/CAPU/2001

Artículo 1° - Se considerara razonable condicionar la autorización de los usos «Auto-servicio de productos alimenticios», «Autoservicio de productos no alimenticios» «Supermercado» y «Supermercado total» al cumplimiento de las siguientes pautas:

##### 1. Carga y Descarga:

##### a) En general:

El área destinada a carga y descarga deberá cumplir con las superficies mínimas especificadas en el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano y su conformación admitirá el ingreso de vehículos del porte consignado en el anexo "R" del Decreto 779/95 y 79/98 reglamentarios de la Ley Nacional de Tránsito N° 24449, autorizados según la categorización de la vía de acceso de la Red de Tránsito Pesado aprobada por la Ley 216/99 de la Ciudad de Buenos Aires.

##### b) Reparto a domicilio (Delivery):

Se prohíbe el estacionamiento, carga y descarga, detención o espera de los vehículos destinados al reparto a domicilio (delivery), a nivel, en la vereda, y en el retiro de frente requerido en el punto 2. El cumplimiento de esta prohibición debe garantizarse por medio de un diseño de los accesos a nivel de la vereda y que no se realice rebajo alguno del cordón de la misma.

c) Las operaciones de alistamiento y la entrada y salida de vehículos de reparto a domicilio no debe obstaculizar el acceso y egreso de personas. A tales efectos se lo localizará con los módulos de carga y descarga, si estos existieran.

d) Se deberá disponer la colocación de sendos carteles, de buen diseño gráfico y alta visibilidad desde la vía pública, con los horarios de carga y descarga de mercaderías y el

tipo de vehículo autorizado para tal fin a los efectos de facilitar el control.

2. F.O.S.:

a) Criterio General:

A los efectos de atenuar los impactos negativos del desarrollo del uso sobre la vía pública se materializará una zona de transición compuesta por dos retiros, uno entre la Línea Oficial y la carpintería de la puerta de acceso en correspondencia con el frente de cajas y el otro entre la carpintería de la puerta de acceso y la línea de cajas, con las siguientes medidas y características:

a - 1) 1º Retiro (Línea Oficial / Carpintería de la puerta de acceso en correspondencia con el frente de cajas

1. En terrenos de hasta 30m de fondo: un metro con cincuenta centímetros. (1,5m)
2. En terrenos de mas de 30m y hasta 40m de fondo: dos metros (2m).
3. En terrenos de mas de 40m de fondo: dos metros con cincuenta centímetros (2,5m).

a - 2) 2º Retiro (Carpintería de la puerta de acceso en correspondencia con el parte de cajas / Línea de Cajas):

4. En terrenos de hasta 40m de fondo: tres metros (3 m).
5. En terrenos de mas de 40m de fondo: tres metros con cincuenta centímetros (3,5m).

b) Requisitos comunes de la zona de transición correspondiente a los retiros antedichos.

En ningún punto de la zona de transición se podrá localizar uso comercial alguno. Se prohíbe especialmente el emplazamiento de quiscos, aparadores, exhibidores, máquinas tragamonedas y dispensers.

c) Reparto a domicilio (Delivery):

Será posible autorizar el alistamiento de los productos y contenedores destinados al reparto a domicilio, con carácter restrictivo, en la medida que no existan en el predio espacios destinados a carga y descarga de mercaderías.

d) Casos especiales:

De localizarse el uso como consecuencia de la refuncionalización o remodelación de edificios preexistentes, la zona de transición podrá desarrollarse mediante un único retiro generado entre la carpintería de la puerta de acceso y la línea de cajas, con las siguientes medidas:

1. En terrenos de hasta 30m de fondo: tres metros con cincuenta centímetros. (3,5m)
2. En terrenos de más de 30m y hasta 40m de fondo: cinco metros (5m).
3. En terrenos de más de 40m de fondo: seis metros (6m).

Artículo 2º - Se deberá contar en forma real, correcta, y efectiva con la cantidad de módulos de estacionamiento para vehículos particulares exigidos en Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano hoy vigente. Este requerimiento deberá ser cumplido en la misma parcela o en los términos del parágrafo 7.7.1.8 del Código de la Edificación. Podrá presentar en el momento de la habilitación la Servidumbre para los estacionamientos que no puedan ser cubiertos en la propia parcela. Se desaconseja su aplicación para cumplimentar los requisitos de carga y descarga de mercaderías, salvo que se lograra, por medio de esta vinculación dotar de espacios de carga y descarga a establecimientos ya existentes y en funcionamiento. Se procurará que tanto el predio dominante como el predio sirviente se localicen en la misma manzana, para evitar cruces de calles con changuitos y carritos de supermercado.

Artículo 3º - Todo pedido de emplazamiento que cumpla con las condiciones establecidas en los artículos precedentes podrá ser objeto de autorización directa por parte de la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística, sin necesidad de consulta previa a este Consejo Asesor. A los efectos formales de su trámite el pedido de localización de un nuevo establecimiento preexistente deberá estar acompañado por un informe técnico, con carácter de declaración jurada, que puntualice el cumplimiento de las normas vigentes del Código de Planeamiento Urbano, del Código de la Edificación, en especial en lo que hace a la ubicación del establecimiento frente a la Red de Tránsito Pesado de nuestra ciudad, y esta Acordada,

#### 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. 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 construible y de acceso interno (no desde las vías públicas) tales como:

Servicios de la alimentación (bar, confitería, salón restaurante, quiosco para venta de bebidas envasadas no alcohólicas, emparedados, minutas, helados, etc.).

Venta de prendas y elementos para el deporte y recreación socio-cultural.

Alquiler de reposeras, sombrillas, sillas de lona, bicicletas, patines

Alquiler de mallas, toallas, etc.

Servicios personales directos a los socios ( peluquería, barbería, masajes, pedicuría, etc.)

###### 1.2. Usos requeridos

###### a) Requerimientos de estacionamiento:

Se destinará para estacionamiento una superficie no menor que el 10% de la superficie total del terreno, incluyéndose en la misma las circulaciones internas del estacionamiento.

La superficie de estacionamiento podrá ser descubierta, semicubierta o cubierta; en este último caso si la misma se ubicara bajo el nivel del terreno, no será incluida en el cálculo del F.O.T.;

###### b) Requerimientos de espacio libre verde de recreación pasiva:

Se destinará para recreación pasiva y parqueada el 20% de la superficie total de los terrenos. Dicha superficie deberá ser parqueada, 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

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

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 3m<sup>2</sup>, 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 Avda. 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 <sup>(1)</sup> 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

**A)** Los aparatos de recreación a que se refiere el art. 10.6.1 de la Ordenanza N° 42.613 (B.M. 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. 3809/88, 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. 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. 3809/88, B.M. 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.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 15.00 m. 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 mas 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 Agrupa-

(1) Se refiere a canchas de tenis y de frontón con raqueta

miento "Educación" y "Sanidad", templos y salas de velatorio. Las distancias se medirán en línea recta entre los predios considerados, tomando los puntos mas próximos a ellos (a través de la edificación y vías publicas existentes).

### 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 opongán:

##### 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.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 91m<sup>2</sup>, 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. 16.191)

### 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

#### 5.5.1.8.1 Ordenanza N° 34.487 B.M.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.

##### 5.5.1.8.2 Acuerdo N° 45/COPUA/2003

Artículo 1° - No se considerara razonable autorizar el emplazamiento de estructuras metálicas para Antenas o soportes de Antenas para Telefonía Móvil Celular en los siguientes lugares:

- En predios localizados en el Distrito de Uso del Suelo del Código de Planeamiento Urbano de Arquitectura Especial (AE).
- En predios ubicados en las Avenidas de Mayo, 9 de Julio, Roque Saenz Peña, Julio A. Roca, Libertador, Figueroa Alcorta, Leandro N. Alem, Paseo Colón, Ingeniero Huergo, Madero y Casares; Avenidas del Macrocentro, Avenidas de distritos residenciales, frentistas a plazas, parques, plazoletas y boulevards, o frentistas a los bordes de la ciudad, aun cuando no se encuentren comprendidos en un Distrito AE del Código de Planeamiento Urbano.
- En edificios catalogados por el Gobierno de la Ciudad u objeto de declaratoria por la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos, se encuentren o no en un Distrito APH del Código de Planeamiento Urbano.
- En predios localizados en Distritos de Uso del Suelo del Código de Planeamiento Urbano Residenciales R1, previsto en la Ley 449, en Urbanización Parque (UP) o en Urbanizaciones Determinadas (U) U1, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U15, U12, U23, U26, U28, U32, U33, U35, U36, o en cualquier subzona de los Distritos de Urbanizaciones Determinadas (U) U11, U17, U20, U29, U31 y U34 de similares características a los Distritos R1 y UP.
- En predios o edificios con instalaciones de antena o estructura soporte de antenas preexistente.

Artículo 2° - Toda estructura o soporte para Antenas de Telefonía Móvil Celular que se localice en un Distrito de Uso del Suelo no nominado en el artículo 1° del presente Acuerdo CoPUA, es razonable que se autorice su localización si cumple con los siguientes requisitos:

- a) Se emplace en la banda edificable de la manzana, en azoteas de edificios existentes.
- b) Cumpla, de entre los controles morfológicos establecidos por la Sección 4 del Código de Planeamiento Urbano, con las relaciones R y r" correspondientes al Distrito de zonificación en que se emplacen.
- c) Se retire por lo menos tres metros (3m) de las líneas divisorias laterales de la parcela en que se emplacen y de todo local habitado o habitable.
- d) Toda antena a instalar debe estar ubicada a más de 10 metros de cualquier local de primera.

Artículo 3° - La conveniencia de la localización autorizada por el Consejo del Plan Urbano Ambiental no otorga derecho a su instalación hasta tanto no se de cumplimiento, en debido proceso, a las Resoluciones N° 244/SMAYDS/2001, N° 269/CNC/2002 y N° 117/CNC/2003, la Disposición N° 902/DGFOC/1998 y, de corresponder, a la Ley N° 123 y su Decreto Reglamentario N° 1.352/2002 GCBA.

### 5.5.1.9 SERVICIOS

#### 5.5.1.9.1 Estación de Servicio D.M. 2.016/92 B.M. 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 conjuntamente 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/cm<sup>2</sup>) o superior según CIRSOC. Se dispondrán 2 mallas de diámetro 10 mm. cada 0,15m. o equivalente de acero calidad 4.200Kg/cm<sup>2</sup>, 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.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

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.

D.M. 2.678/89 B.M.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 esta 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.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. 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. 19.679 Publ. 13/12/993 (Art. 1°, 2°, 3°, 4° y 5°).**

Prohíbense la fabricación, fraccionamiento, comercialización y uso de productos preservantes de madera formulados a base de pentaclorofenol en el ámbito de la Ciudad 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.16.684 Publ. 30/12/981 (Art. 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.

## **5.5.2 ZONIFICACIÓN**

### **5.5.2.1 Plancheta de Zonificación 1**

**a)** Ordenanza N° 30.271 B.M. 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. 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: 10 m

20 m (divisoria con CEMIC) <sup>(1)</sup>

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

1.6. 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

### 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. 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.

(1) Ver Ordenanza N° 39.602, B.M. N° 17.148

**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) Conjuntamente 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 parquearse 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).

**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. 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.

#### 5.5.2.6 Plancheta de Zonificación 6

a) Ordenanza N° 42.139 B.M. 18.115 Publ. 15/9/987

Artículo 1° - Apruébanse nuevas normas urbanísticas para la Manzana 56, de la Sección 23, Circunscripción 17, comprendida entre las calles: Arcos - José Hernández - O'Higgins - Virrey del Pino, que comprenden los lineamientos generales que se transcriben a continuación:

1. Parcela y englobamiento: No se permitirá la subdivisión parcelaria. En caso de englobamiento, valdrán las presentes normas.

2. Tejido: Cumplirá las siguientes disposiciones:

No se admitirá basamento.

Altura total máx. 49,30m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, incluidos tanques de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, escaleras, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azoteas. Salvo las salas de máquinas de ascensores, la altura del edificio, igual o inferior, será uniforme.

F.O.T. Máximo 3, con tolerancia del 0,1 (cero punto uno), en más para permitir la flexibilidad en el diseño de los nuevos edificios.

F.O.S. 20% (veinte por ciento) máximo; porcentaje de la superficie total del terreno, que se puede ocupar con el uso establecido. El resto será destinado a espacio libre con tratamiento paisajístico.

La edificación deberá cumplir un retiro de frente fijo y obligatorio de 3m tanto en parcelas intermedias como de esquina, con relación a las respectivas Líneas Municipales.

3. Uso permitido: Sólo se permite el uso residencial constituido por viviendas colectivas.

4. Del proyecto de las obras: El anteproyecto y el proyecto definitivo en consideración de los parámetros urbanísticos y paisajísticos deberán contar con la conformidad de la Dirección al margen del permiso de obra respectivo.

b) Ordenanza N° 44.412 B.M. 18.901 Publ. 2/11/990

Artículo 1° - 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 Aire, 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. 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 44.766,32m<sup>2</sup> 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 punto 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°.

#### 5.5.2.8 Plancheta de Zonificación 8

a) D.M. 629/92 B.M. 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 Bibilioni 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, Circuns-

cripción 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 parqueada

- 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. 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 parqueización de uso público.

- c) D.M. 177/993 B.M. N° 19.471 Publ. 12/2/993  
 Artículo 1° - Reglaméntase la Ordenanza N° 46.484, sancionada por el Honorable Consejo Deliberante con fecha 1° de enero de 1993, a fin de precisar la delimitación exacta del terreno comprendido entre la Av. Callao, los terrenos y vías del 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 <sup>(1)</sup> 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° - Afectase como zonificación UP (Urbanización Parque) la parcela desafectada en el Artículo 1°.  
 Artículo 3° - Incluyese dicha nomenclatura UP (Urbanización Parque) en la plancheta del Plano de Zonificación N° 11.  
 b) Ordenanza N° 49.636 <sup>(1)</sup> 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.  
 d) Ordenanza N° 50.157 <sup>(2)</sup> B. M. 20.211 Publ. 24/1/996  
 Artículo 1° - Desaféctase como E4 (Equipamiento Especial) el Boulevard de la Avda. 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.

*(1) Promulgada por Art. 1° del Decreto N° 1.243/995, B.M. N° 20.158. El Art. 2° del este Decreto dispone: "Aclárase que en el ámbito de la ciudad de Buenos Aires, todo espacio destinado a parques, plazas, plazoletas y todo otro espacio verde de uso público, parqueado, jardinizado o no, perteneciente al dominio público municipal debe ser considerado como Distrito UP, aún cuando dicha asignación no se halle expresamente consignada en las planchetas del Plano de Zonificación de la ciudad de Buenos Aires".*

*(2) Promulgada por Art. 1° del Decreto N° 36/996 B.M. N° 20.211. El Art. 2° del este Decreto dispone: "Aclárase que en el ámbito de la ciudad de Buenos Aires, todo espacio destinado a parques, plazas, plazoletas y todo otro espacio verde de uso público, parqueado, jardinizado o no, perteneciente al dominio público municipal debe ser considerado como Distrito UP, aun cuando dicha asignación no se halle expresamente consignada en las planchetas del Plano de Zonificación de la ciudad de Buenos Aires".*

Artículo 4°: Denominase "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.

#### **POLIGONO I**

a) Zonificación: Polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-LL-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-T-U-A. Afecta parte de las manzanas delimitadas por la Av. Santa Fe, Bulnes, Arenales y Av. Coronel Díaz y Arenales, Beruti y Av. Coronel Díaz.

El polígono constituye en sí mismo una zona (Plano N° 1.786-CPU).

b) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización del equipamiento comercial financiero, administrativo e institucional a escala local y residencial.

c) Estructura parcelaria: Se englobarán todas las parcelas existentes conformando una sola, cuya superficie será igual a la del Polígono I.

d) Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y semiperímetro libre.

Superficie máxima permitida

F.O.T.: 5 máximo

Volumen máximo edificable: Las alturas y retiros se regirán por lo establecido para los Distritos de Zonificación C3 y R2a optativamente.

Separación entre edificios: La separación entre edificios de semiperímetro libre, se regirá por lo establecido para edificios de perímetro libre dentro de una misma parcela.

Los edificios enfrentados, calle Arenales por medio, se regirán por las normas para edificios de perímetro libre, situados en una misma parcela, quedando liberados de la exigencia del retiro con respecto al eje de la calle Arenales.

Se anulan las líneas de frente interno en el Polígono I.

e) Usos permitidos y requeridos: Serán de aplicación las normas establecidas para el Distrito C3 y R2a optativamente.

#### **POLÍGONO II**

a) Zonificación: Polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-LL-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-A. Afecta parte de la manzana delimitada por la Av. Coronel Díaz, Juncal, Bulnes y Beruti.

El Polígono constituye en 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  $\pm 0.00$  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 2.000m<sup>2</sup> 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 petitionar 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 indica-

dos con las letras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, LL, M, Ñ, O, P, Q, R, S, T y U en el Plano N° 1984 del Consejo de Planificación Urbana que forma parte de la presente, se establecen las que se estipulan en los artículos siguientes.

La presentación de los planos de obra realizados en base a la presente alternativa hace perder valor a la anterior y viceversa.

Artículo 2° - El registro de los planos que se presenten y el otorgamiento del permiso de obra está condicionado a: 1) el englobamiento de las parcelas que integran el Polígono I que conforma en si mismo una zona, en procura de la unidad espacial del proyecto arquitectónico; 2) Que el proyecto conforme un único complejo edilicio que responda a las normas establecidas por los artículos siguientes; 3) Que el mismo comprenda amplios espacios abiertos parquizados con carácter de plaza pública con accesos directos desde la vía pública; 4) Que el proyecto incluya actividades con acceso desde las calles y desde la citada plaza pública.

Artículo 3° - Normas Urbanísticas

Morfología edilicia

I. F.O.T. máximo 4

II. F.O.S. máximo 40 % del Polígono I adicionalmente al F.O.S. ocupado por el edificio terminado.

III. Altura máxima permitida  $h = 25$  m medidos desde el punto más alto del Polígono I en el plano de la línea municipal de la Av. Coronel Díaz. Por sobre dicho nivel podrán ubicarse instalaciones complementarias y/o los locales que éstas requieran sin perturbar la armonía arquitectónica del conjunto.

IV. Espacio Urbano: se considerará a partir de los 3m debajo del punto más alto del Polígono I en el plano de la Línea Municipal de la Av. Coronel Díaz.

V. El área de carga y descarga deberá ser cubierta y su superficie consultada con el Consejo de Planificación Urbana y sometida a su aprobación.

Usos:

I. Usos permitidos: centro de compras y los permitidos en los Distritos R2 y C3.

II. Usos requeridos: para el centro de compras y sus usos complementarios se dispondrá de una superficie cubierta de 26.000m<sup>2</sup> para playa de estacionamiento, con entrada y salida de vehículos sobre las calles Arenales o Beruti, distantes más de 15m de las esquinas.

III. Recreación: se destinarán a ella las siguientes superficies: entretenimientos; 400m<sup>2</sup>, juegos infantiles, 1.000m<sup>2</sup>, cine-teatro, 1500m<sup>2</sup>, locales para exposiciones, 400m<sup>2</sup>. 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 gráfica 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. 2/2/988

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, instalacio-

nes 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 parqueización.

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. 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 60m<sup>2</sup>, un módulo cada 3 unidades;
- 1 b. unidades de mas de 60 a 90m<sup>2</sup>, un módulo cada 2 unidades;
- 1 c. unidades mayores de 90m<sup>2</sup>, 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 registrará 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 parqueizadas, 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, expendio 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. 15.926)

**b) Ordenanza N° 34.896 B.M. 16.017 Publ. 4/5/979**

**Artículo 1° -** El Conjunto espacial integrado por las parcelas I y II, según lo graficado en el Plano N° 1.737 del Consejo de Planificación Urbana perteneciente a la manzana delimitada por las calles Suipacha, Arroyo, Carlos Pellegrini y Av. Del Libertador queda sujeto a las siguientes normas especiales, además de las contenidas en el Código de Planeamiento Urbano con carácter general para la zona R2a, en que dicha manzana está incluida y siempre que no se opongan a las presentes:

**a) Parcelamiento:** No se admitirá la subdivisión de las parcelas existentes.

**b) De los usos:**

• Usos permitidos: Se admite

1. vivienda
2. estudio y consultorios profesionales

• Usos requeridos: 1. guarda o estacionamiento vehicular

• Requerimiento mínimo

unidades hasta 60 m <sup>2</sup>	un módulo cada 3 unidades
unidades de 60 m <sup>2</sup> hasta 90 m <sup>2</sup>	un módulo cada 2 unidades
unidades mayores de 90 m <sup>2</sup>	un módulo cada unidad

**c) Morfología edilicia:** Se admiten edificios de semiperímetro libre y de perímetro libre.

**a) Retiros de la edificación:** Los retiros mínimos exigidos, de la edificación con relación a las divisorias del predio, se grafican en Plano adjunto N° 1.737.

Dichos retiros conforman un área edificable u ocupación del suelo máxima, para ambos predios;

**b) Altura máxima edificable:** La altura máxima a alcanzar en ambos predios I y II es de 75 m 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 75 m 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. 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. 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. 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:

**A) Calle Presidente Roberto Ortiz e/Av. Presidente Quintana y calle Guido.**

**1. De los frentes**

**1.1. Anuncios publicitarios:** Avisos frontales como retiro obligatorio de Línea Municipal de 0,60 m iluminados, con estructura de sostén (Deberán cumplirse con las normas comprendidas en el Tomo 8 Actividades en la Vía Pública - Volumen VII - AD 840 - Digesto Municipal). Los anuncios deberán contar con la aprobación de la Dirección General de Proyectos de Equipamiento Urbano previa a su colocación.

**1.2** En los remates de edificios, sobre Línea Municipal, se recomienda la colocación de plantas que vuelquen sobre la misma.

**1.3** En el caso de refaccionarse los frentes de los locales se reemplazarán los vidrios transparentes de las vidrieras por vidrios espejados o reflejantes.

**1.4.** Se permitirá la utilización de toldos tipo capota, siendo la línea de arranque de los mismos uniformes a toda la cuadra y su altura se fijará de acuerdo a las normas municipales vigentes, el mismo no podrá avanzar más de 2m a partir de la Línea Municipal. El color utilizado será identificatorio del local.

**2. De la circulación**

**2.1.** Se dispondrá de un sector totalmente libre para la circulación peatonal, que se delimitará a partir de la Línea Municipal y en 5m de ancho. Delimitando la misma se implantará una línea corrida de árboles.

**3. De la utilización de la vereda**

**3.1.** Las expansiones de las confiterías - bares - cafés - restaurantes, se ubicarán en el sector de solado que corresponde el ancho de cada lote y un área delimitada a partir de 5m de la Línea Municipal en una profundidad de 12m el límite lateral entre sectores de expansiones se materializará a través de divisorios móviles construidos en materiales tales como

caña, madera, etc. El diseño de tales elementos deberá presentarse para su aprobación en la Dirección General de Proyectos de Equipamiento Urbano, previa su utilización.

3.2. En las expansiones podrán ubicarse mesas, sillas, sombrillas; estas últimas serán individuales con estructura metálica y capota de lona de colores variados, alojando cada una, una mesa para cuatro personas. Este equipamiento responderá a distintas tipologías según cada local o firma, identificándose a través del diseño y color utilizado que será el mismo empleado en el toldo del frente del local.

El diseño y muestras de este equipamiento deberá ser presentado en la Dirección General de Proyectos de Equipamiento Urbano para su aprobación previa su utilización.

3.3. Toda implantación de quioscos en la vía pública debe ser aprobada por la Dirección General de Proyectos de Equipamiento Urbano para su aprobación previa su utilización.

3.4. Toda implantación de quioscos en la vía pública debe ser aprobada por la Dirección General de Proyectos de Equipamiento Urbano antes que por la Subsecretaría de Inspección General.

**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. 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 1800m<sup>2</sup>.

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.18.190 Publ. 6/1/988

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.18.470 Publ.13/2/989

Artículo 1° - Desaféctanse del Distrito RU del Código de Planeamiento Urbano y aféctanse a Distrito R2a del mismo Código, parágrafo 5.4.1.3. las Manzanas 15 y 16 de la Sección 3 de la Circunscripción 20.

Artículo 2° - El proyecto de toda obra nueva, refacción o modificación de las construcciones existentes en las parcelas integrantes de las manzanas mencionadas en el artículo primero requerirá la aprobación del Consejo de Planificación Urbana con carácter previo al registro de los planos por ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.

i) Ordenanza N° 43.882 B.M.18.694 Publ. 5/1/990

Artículo 1° - Queda prohibida, a partir de la sanción de la presente, la habilitación y el posterior funcionamiento de locales de baile y variedades (Código de Habilitaciones y Verificaciones AD 762), en los edificios emplazados en las áreas frentistas de las plazas de Mayo y Libertador General San Martín.

Artículo 2° - Dentro del ámbito de las plazas mencionadas en el artículo anterior, en los coronamientos de los edificios de su entorno, en aquellos edificios que por su altura u otras características puedan verse desde ellos, en la totalidad, laterales o contrafrentes de los edificios pertenecientes al entorno inmediato (perimetral) y al entorno total, queda prohibido todo tipo de publicidad, incluyendo carteles luminosos, pintados, pegados o similares.

Artículo 3° - Queda prohibido el emplazamiento de cualquier elemento o instalación para su explotación comercial en los lugares de uso público de las plaza mencionadas y sus entornos.

j) Ver Plancheta 7, Ordenanza N° 47.190, Arts.1° a 3°.

#### 5.5.2.15 Plancheta de Zonificación 15

a) Ordenanza N° 50.117 B. M. 20.209 Publ. 22/1/996

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° - Afectase el predio mencionado en el artículo 1° al Distrito de Zonificación UF (Urbanización Futura) del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° - El Departamento Ejecutivo realizara 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<sup>(1)</sup> B.M. 15.725 Publ. 6/3/978

Artículo 1° - Incorpórase a Distrito R2b la totalidad de la Manzana 2, Sección 45, Circunscripción 7, delimitada por las calles General Martín de Gainza, Yerbal, Cucha Cucha y la nueva Línea Municipal, 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° - Fíjense 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

(1) Ver Ordenanza N° 44.095, B.M. N° 18.717

futura vía pública deberá ser considerada como Línea de Frente.

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.16.359 Publ. 12/9/980

Artículo 1° - 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 1° - Apruébanse los planos obrantes a fojas 2, 3, 4, 5 y 6, en los que se grafican las áreas donde se localizarán las actividades que se desarrollarán, luego que se materialice la erradicación del uso "comercio mayorista" hoy existente dentro del edificio del Mercado de la Ciudad de Buenos Aires, delimitado por las calles Moreno, Matheu, Adolfo Alsina y Pichincha.

No se podrá alterar la volumetría exterior del edificio existente, admitiéndose únicamente encarar obras de mantenimiento y conservación.

Los usos admitidos y su localización dentro del edificio serán los graficados en los planos de fojas 2, 3, 4, 5 y 6 y se individualizarán en ellos según las letras.

A) Subsistencia del uso actual - comercio minorista (Mercado)

B) Comercio minorista - sistema galería comercial.

C) Subsistencia del uso actual - comercio minorista (Mercado).

D) Nueva playa de estacionamiento -carga y descarga-.

E) Anillo exterior P.B. y 1er. piso) usos permitidos: los que admite el Distrito de Zonificación General E3

F) Depósitos y cámaras refrigeradoras existentes complementarias del uso principal existente.

Artículo 2° - Se aprueban los planos de fojas 18 y 19 para el desarrollo urbanístico de la manzana delimitada por las calles Moreno, Matheu, Adolfo Alsina y Pichincha donde las construcciones que allí se levanten y las existentes a preservar cumplirán con las siguientes normas:

1. Estructura parcelaria: Únicamente se admitirá la subdivisión de la manzana para acogerse a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512, no admitiéndose la materialización de los divisorios que de ello surja, ni alterar el diseño general del conjunto.

2. Morfología edilicia:

a) Será obligatoria la preservación del anillo exterior edificado para el Mercado de la Ciudad de Buenos Aires. En caso contrario será de aplicación lo dispuesto por el Código de Planeamiento Urbano para el distrito al cual pertenece la manzana, no teniendo dere-

cho 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 12.410m<sup>2</sup> (predio): 54.976m<sup>2</sup>

- 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. 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
mínimo 900m <sup>2</sup>	0,5	2,5
de 900m <sup>2</sup> hasta 1.500m <sup>2</sup>	0,5	3,0
1.500m <sup>2</sup> hasta 3.000m <sup>2</sup>	0,5	3,5

Cualquiera sea el F.O.T. máximo resultante la edificación deberá respetar los parámetros de morfología edilicia que a continuación se determinan

**2.2.4. Morfología edilicia:** Se admiten edificios entre medianeras y perímetros libre.

**l) Edificación entre medianeras:**

Superficie máxima edificable F.O.T.: 2

No son de aplicación los premios por englobamientos de parcelas establecidos en el

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

Art. 2.2.3

Volumen máximo edificable: Quedará determinado por los siguientes parámetros:

$R = 1,5$  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:

$R = 3$  de donde:

$h = 3 \times d$

siendo d: distancia al eje de calle

$r = 5$  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 húmida, 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 urbanís-

tico de toda el área involucrada en esta ordenanza y el cual, una vez aprobado, formará parte de la documentación del expediente de obra.

**2.3.8. Parcela a ceder:** El propietario de la parcela que conforma la Zona 2, desglosará y cederá sin cargo a la Municipalidad una parcela de 4.500m<sup>2</sup> para ser destinada a edificación dedicada al uso educacional.

Dicha parcela se demarcará en el plano de proyecto de desarrollo urbanístico que se presente para su aprobación. La superficie de la parcela a ceder se considerará para el cálculo del F.O.S. con un 50% libre de edificaciones como mínimo. La parcela a ceder debe comunicar directamente con vía pública.

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. 16.969 Publ. 15/2/983**

Artículo 1° - Derógase expresamente las proyectadas aperturas de la calle Muñiz, en el tamo 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.

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.

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. 14/8/985**

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.

Artículo 2° - Será de aplicación el párrafo primero y el segundo "in fine" del punto 2.3.8. del artículo 19 de la Ordenanza N° 36.019 (B.M. N° 16.360) AD 620.56.

La parcela resultante se demarcará en el plano proyecto del "Supermercado Total", que

se presente para su aprobación.

e) Zona Parque Patricios

e1) Ordenanza N° 46.464 B.M. 19.489 Publ. 10/3/993

Artículo 1° - Desaféctase de los respectivos Distritos de zonificación general del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.16/AD610.19) 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. Almafuerde, eje de la misma hasta su intersección con eje de la Av. Juan de Garay, eje de la misma hasta su intersección con el eje de la Av. Entre Ríos y su continuación Av. Vélez Sarsfield hasta su intersección con el eje de la Av. Amancio Alcorta, eje de la misma hasta su intersección con la línea de deslinde del Distrito que afecta a las parcelas frentistas a la Av. Sáenz.

Artículo 2° - Aféctase a Distritos Generales de zonificación en los términos que determinan los artículos 5.1.1 y 5.4.6 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.16 y 610.19 respectivamente), el polígono indicado en el artículo 1° y graficado en el plano que como Anexo I a todos sus efectos forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3° - Modifícanse las planchetas Nros. 17, 18, 23 y 24 del plano de zonificación Art.5.1.3 del Código de Planeamiento Urbano (AD 613.16) de acuerdo a los establecido en el art. 1° y art.2° de la presente.

Artículo 4° - En el polígono mencionado en el Art. 1° de la presente, no se admitirán: nuevos depósitos, ampliación de depósitos existentes, depósito de mercaderías en tránsito, 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 5° - El Departamento Ejecutivo reglamentará los procedimientos a cumplimentar para implementar lo establecido en el artículo anterior a los fines de la rehabilitación del área. El plazo para acogerse a lo dispuesto en el artículo anterior será un (1) año a partir de la aprobación de la presente.

Artículo 7° - En el polígono mencionado en el artículo 1° de la presente no será de aplicación la Ordenanza N° 44.485 y sus modificatorias.

Artículo 8° - Deróganse las Ordenanzas N° 42.118 (B.M. N° 18.397) y 42.202 (B.M. N° 18.209).

e2) D.M.161/94 B.M. 19.750 Publ. 24/3/994

Artículo 1° - Las actividades preexistentes, habilitadas en el polígono definido en el artículo 1° de la Ordenanza N° 46.464 (B.M. 19.489), que a continuación se detallan consignadas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano, y que resultaran "No Conformes" a partir de la fecha de vigencia de la misma (23-3-93), 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

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

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 cumplir corresponde a la referencia "III b" de dicho Cuadro.

Artículo 2° - Las solicitudes para acogerse a lo dispuesto en el Art. 4° de la Ordenanza N° 46.464, deberán ser presentadas ante la Dirección General Mesa General de Entradas, Salidas y Archivo requiriendo la intervención de la Dirección General de Planeamiento Urbano, conteniendo la documentación gráfica y escrita que demuestre el cumplimiento de las condiciones dispuestas en el Art. 1° del presente. Dicha documentación constará de los siguientes elementos:

a) Demostración mediante relevamiento fotográfico e informe técnico firmado por profesional responsable, del cumplimiento de lo establecido en el Art. 6.3.1.1., "Obligaciones del propietario relativo a la conservación de obras", del Código de la Edificación;

b) Certificado de Habilitación y su plano respectivo;

c) Acreditación de la titularidad del dominio del inmueble o de su locación;

d) Fotocopias del Plano índice de la manzana en el que conste dimensiones de la misma y ancho de calles, Registro de nomenclatura parcelaria y Ficha parcelaria del predio expedidas por la Dirección de Catastro;

e) Plano de obra registrado o aprobado, en el que figuren los hechos existentes en la parcela;

f) Plano de Proyecto de ampliación y/o reforma, si dichas obras fueren procedentes.

La Dirección General de Planeamiento Urbano evaluará la presentación y podrá solicitar ampliación de la documentación, de estimarlo necesario. Asimismo, podrá requerir la intervención de los organismos técnicos competentes del Ejecutivo Municipal, los que deberán expedirse en forma perentoria de ser así solicitado.

Artículo 3° - Facúltase a la Dirección General de Planeamiento Urbano a extender el "Certificado de Uso Conforme" a que se refiere el Art. 1° y según el Capítulo 2.1. del Código de Planeamiento Urbano, siempre y cuando se cumplimenten los requisitos establecidos en el presente.

Artículo 4° - Las actividades enumeradas en el Art. 1° del presente podrán ser ampliadas por única vez, exclusivamente en la misma parcela siempre que la misma cuente con Factor de Ocupación Total (F.O.T.) remanente, completando las normas de tejido del distrito en que se localice y según los parámetros que se establecen de acuerdo con las siguientes situaciones:

I - Actividades "No Conformes" al 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 moto-

cicletas 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 5° - Determinase que el plazo de un (1) año establecido por el Art. 5° de la Ordenanza N° 46.464, se contará a partir de la publicación del presente decreto reglamentario.

Artículo 6° - Apruébase el siguiente texto ordenado para la descripción del polígono a que se refiere el Art. 1° de la Ordenanza N° 46.464:

"Línea de deslinde del Distrito que afecta las parcelas frentistas a la Av. Sáenz (acera Este), eje de Grito de Asencio, eje de la Av. Almafuerte, eje de la Av. Sánchez de Loria, eje de Sánchez de Loria, eje de la Av. Juan de Garay, eje de la Av. Entre Ríos, eje de la Av. Vélez Sarsfield y eje de la Av. Amancio Alcorta"

Artículo 7° - Acláranse en el Art. 6° de la Ordenanza N° 46.464 las denominaciones de los siguientes rubros:

Donde dice: "Agencias de taxímetros, remises y/o cargas livianas (sin vehículo en espera)", debe decir: "Agencias de taxímetros y remises (con vehículos en espera)".

Donde dice: "Expreso de carga liviana (taxiflet en estacionamiento)", debe decir: "Expreso de carga liviana (taxiflet) con estacionamiento".

Artículo 8° - Apruébase el siguiente texto ordenado de la llamada "25" a que se refiere el artículo 6° de la Ordenanza N° 46.464: "(25) Caso particular, Parque Patricios: será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza N° 46.464 y su decreto reglamentario".

Artículo 9° - En el Art. 2° de la Ordenanza 46.464, donde dice "...en los términos que determinan los 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. 8°, donde dice, "Ordenanza N° 42.118 (B.M. N° 18.397)...", debe decir "...Ordenanza N° 42.118 (B.M. N° 18.144 y 18.397) y su modificatoria, Ordenanza N° 42.202 (B.M. N° 18.209)".

Artículo 10 - Aclárase que lo establecido en el Art. 7° de la Ordenanza N° 46.464 también comprende la no aplicación del Art. 5.5.3. del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 11 - Apruébase como gráfico ordenado del plano de zonificación del Área Parque Patricio, conforme lo dispuesto por el Art. 2° de la Ordenanza N° 46.464, el Plano N° 2.024-CPU-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. 6° y 11° del presente.

e3) D.M. 1.210/995 B. M. 20.138 Publ. 9/10/995

Artículo 1°: 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. 4° del mencionado decreto a los mismos usos y destinos contemplados para el Grupo I del mismo artículo, en sus puntos a) y b).

Artículo 2°: Serán pasibles, de la aplicación del Art. 5.5.4. - Cese forzoso del Uso - del Código de Planeamiento Urbano, las empresas que desarrollen actividades en el distrito delimitado por el polígono descripto en el artículo 6° 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.

### 5.5.2.18 Plancheta de Zonificación 18

a) Ordenanza N° 26.628 B.M. N° 14.289 Publ. 5/5/972

Artículo 1° - Aféctase al distrito UP el área circundante a la Iglesia Santa Rosa de Lima según lo graficado en el Plano N° 2.820-11 del registro de la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo.

b) Ordenanza N° 36.060 B.M.16.368 Publ. 25/9/980

Artículo 1° - Autorízase a los propietarios de los inmuebles ubicados en la Av. Independencia 523/25, 602,24, 626, 689/91, 699, 1299, 1376, 1483, 1493/97 y 1501/11 y 343/45, por única vez y como excepción; a construir según las normas urbanísticas que a continuación se indican:

**Normas Urbanísticas Particularizadas**

Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): 100%

Altura máxima: 10 m

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. 28/1/981

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: 9,50 m

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.16.453 Publ. 29/1/981

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. 16.368).

e) Ordenanza N° 37.673 B.M. N° 16.758 Publ. 16/4/982

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 36.407 (B.M. N° 16.452).

f) Ordenanza N° 38.613 B.M.16.952 Publ. 21/1/983

Artículo 1° - Hácense extensivas para el predio ubicado en la Av. Independencia 775/77 las disposiciones de la Ordenanza 36.060.

g) Ver Plancheta 13, Ordenanza N° 38.875, Art. 4°

h) Ordenanza N° 44.520 B.M. 18.932 Publ. 17/12/990

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 organismo competentes, la afectación a distritos de zonificación R2a, UF, UP, RU y su delimitación en un todo de acuerdo al plano "Ordenanza Expediente 1916-C-90" que como Anexo I, forma parte de la presente ordenanza.

Artículo 7° - Dentro del plazo de los treinta (30) días a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, las Comisiones de Planeamiento Urbano y de Vivienda y Obras Particulares elaborarán un plan de sector para los distritos RU de la presente ordenanza, entendiéndose por tal el definido en el capítulo IX, art. 9.2.3. de la Ordenanza N° 44.094, y sometido a consideración del Concejo Deliberante.

Artículo 8° - Se definen para apertura de vías públicas, las trazas que se detallan en el Anexo II de la presente ordenanza, siendo de aplicación para las mismas lo estipulado en el Art. 3.1.1 (AD 610.8) del Código de Planeamiento Urbano.

i) Ordenanza N° 45.261 B.M. 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 Avda. Alte. Brown y desde allí por el eje de la Avda. 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 R2a 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 descripta en el Art. 1°.

3.3. Morfología edilicia: Se admitirán edificios con perímetro libre teniendo en cuenta que deberán separarse como mínimo 2,00 m 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 R2a1

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. 1.210/95

**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 <sup>(1)</sup>, B.M.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. (715.951,69m<sup>2</sup>).

Artículo 2° - Fijanse 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 482.699m<sup>2</sup>.

2. Carácter Urbanístico del sector: Sector destinado a la localización de grandes equipamientos a nivel de Ciudad.

3. Subdivisión: Las islas podrán subdividirse en parcelas cuya superficie sea igual o mayor a 1.000m<sup>2</sup>, 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 12 m medidos a partir de la cota + 15,46 m, 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 233.252,69m<sup>2</sup>.

2. Carácter urbanístico del área: Sector destinado a vías de comunicación no admitiéndose construcciones ni usos que obstaculicen la libre circulación.

III. Disposiciones especiales comunes para el área

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

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.19.196 Publ. 8/1/992

Artículo 1° - El Consejo de Planificación Urbana en las intervenciones previstas por, la Ordenanza <sup>(1)</sup>, 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 715.951,69 m<sup>2</sup> como se determina en el Art. 1° de la Ordenanza.
- b) Que existiendo un plano de mensura, M-211-89, no corresponde tener en cuenta superficies de carácter aproximado, sino referirse a las graficadas en él.
- c) El espíritu que inspiró las normas urbanísticas aprobadas por el Art. 2°, fue el de dar un marco de referencia general para la concreción del diseño urbanístico del sector que deberá ser aprobado por el Consejo de Planificación Urbana: en consecuencia en el inciso c) "Área Edificable" del punto 4, de las normas urbanísticas, corresponde no tener en cuenta la expresión "En cada parcela"

Ver Ordenanza N° 45.665, B.M.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.

### 5.5.2.22 Plancheta de Zonificación 22

a) Ordenanza N° 33.067 B.M. N° 15.351 Publ.16/9/976

Artículo 1° - Derógase la Ordenanza N° 29.606 y ratifícase la plena vigencia de las Ordenanzas Nros. 21.042 y 21.043 (B.M. 12.760) y 29.241 (B.M. 14.839), relacionadas con la fijación del nuevo trazado de la calle Balbastro, ya materializado; la afectación de los terrenos para la ampliación del cementerio de Flores, y la desafectación como vía pública e incorporación a la citada necrópolis de la fracción de terreno correspondiente a la antigua traza de la calle Balbastro.

Artículo 3° - La Secretaria de Obras Públicas, sin perjuicio de su asistencia técnica y material para los fines previstos en el Art. 1° dispondrá, por intermedio de sus organismos competentes, la urgente concreción de los aspectos que hacen a esta remodelación y a la integral de las adyacencias del cementerio de Flores, conforme lo actuado en el legajo encabezado por el expediente 35.230-74.

b) Ordenanza N° 33.718 B.M.15.592 Publ. 30/8/977

Artículo 1° - Apruébase la traza de las arterias circundantes del cementerio de Flores, conforme se gráfica en el plano general 1.609 bis de la Dirección de Tránsito y Obras Viales.

Artículo 2° - Incorpóranse al cementerio de Flores los terrenos que se forman por el

(1) El Art. 3° de esta Ordenanza fue vetado por Art. 1° del Decreto N° 5.782/991, B.M. N° 19.193.

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.17.724 Publ. 17/2/986**

Artículo 1° - Desaféctense del Distrito de Zonificación RU (Renovación Urbana) del Código de Planeamiento Urbano el área comprendida por el eje de la calle Pte. Camilo Torres y Tenorio, los ejes de las Avenidas Riestra y Cnel. Esteban Bonorino, el deslinde con las manzanas 53 y 69 de la Sección 44, Circunscripción 1 y el eje de la Av. Carabobo, así como la Fracción A de la Manzana 84A de la misma sección y circunscripción.

Artículo 2° - Desaféctanse del Distrito E3 (Equipamiento Local) de zonificación del citado Código, las Manzanas 53 y 69, de la Sección 44, Circunscripción 1.

Artículo 3° — Aféctanse a Distrito de Zonificación R2b (Residencial General de Densidad Media) del citado Código, las manzanas denominadas provisoriamente 1, 2, 3, 4, 5, 7 y 10 en el plano N° 1.16.0 CMV-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° - Aféctanse al Distrito UP (Urbanización Parque) de zonificación, la manzana denominada 9 y las Fracciones B y C de las manzanas denominadas 1 y 8 respectivamente en el citado Plano N° 1.16.0 CMV-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. 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.19.763 Publ. 14/4/994**

Artículo 1° - Desaféctase el polígono determinado por la Av. Lacarra, Escalada, Castañares y Fernández de la Cruz, excluido del mismo la zona destinada al estacionamiento N° 2 del denominado "Parque de la Ciudad" (Ordenanza N° 40.995) de los distritos de zonificación general RU y E4 a los que pertenecen.

Artículo 2° - Aféctase al polígono determinado en el art.1° a distrito UP "URBANIZACIÓN PARQUE" Art. 5.4.10 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.9).

**e) Ordenanza N° 51.596 B.O. N° 279 Publ. 12/9/97**

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

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

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.

#### 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°.

#### 5.5.2.24 Plancheta de Zonificación 24

- a) Ordenanza N° 43.150 B.M.18.443 Publ. 5/1/989

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 43.766, B.M.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.18.524 Publ. 3/5/989

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.

Artículo 6° - En los distritos R2 y E3 que se encuentran en el polígono determinado en el Art. 1°, solo se admitirán edificios entre medianeras con altura limitada de acuerdo a normas de Tejido.

Artículo 7° - Las construcciones que 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. (Conforme Art. 3° de la Ordenanza N° 45. 232, B.M. N° 19.198).

- d2) Ordenanza N° 45.232 B.M.19.198 Publ.10/1/992

Artículo 4° - Las normas de base del Distrito AE4 "Circuito de interés Turístico de La Boca", serán las correspondientes al Distrito R2bIII del Código de Planeamiento Urbano, salvo el sector denominado Barraca Pena ubicado entre Av. don Pedro de Mendoza, vías del FF.CC. General Roca y la arteria Daniel Cerri, cuyo distrito de base será UF.

#### 5.5.2.27 Plancheta de Zonificación 27

- a) Ordenanza N° 47.039 B.M.19.652 Publ.3/11/993

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.18.527 Publ. 8/5/989  
 Artículo 1° - Destinase 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.19.763 Publ. 14/4/994  
 Artículo 1° - Desaféctase el polígono determinado por la Av. Lacarra, Escalada, Castañares y Fernández de la Cruz, excluido del mismo la zona destinada al estacionamiento N° 2 del denominado "Parque de la Ciudad" (Ordenanza N° 40.995) de los distritos de zonificación general RU y E4 a los que pertenecen.  
 Artículo 2° - Aféctase al polígono determinado en el Art.1° a distrito UP "URBANIZACIÓN PARQUE" Art. 5.4.10 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.9).
- c) Ley N° 516 B.O.C.B.A. N° 1.083 Publ. 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 m<sup>2</sup>); una capacidad mínima de doce mil (12.000) espectadores sentados; altura estimada de quince (15) metros; un gimnasio anexo auxiliar de setecientos cincuenta metros cuadrados (750m<sup>2</sup>); 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° 537 B.O.C.B.A. N° 1.113 Publ.18/1/2001  
 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 construcción, mantenimiento y explotación de un Centro de Convenciones, a localizarse en un sector de terreno ubicado en la esquina de las Avenidas Escalada y Francisco Fernández de la Cruz, Parcela 1, Manzana 92, Sección 66, 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 Centro de Convenciones deberá disponer de un (1) Salón con capacidad para cuatro mil (4.000) personas (divisible), un (1) Salón con capacidad para un mil quinientas (1.500) personas (divisible), un (1) Salón Auditorio con capacidad para setecientas (700)

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

personas, dos (2) Salones con capacidad para quinientas (500) personas, dos (2) Salones con capacidad para cien (100) personas, diez (10) Salones con capacidad para veinte (20) personas, dos (2) Salones de Exposición de cinco mil (5.000) m<sup>2</sup> cada uno y setecientos cincuenta (750) módulos de estacionamiento; podrá destinarse hasta el treinta por ciento (30%) de la superficie del predio para circulaciones, áreas de recepción y gastronomía.

Artículo 4º - El plazo para la explotación del Centro de Convenciones será de veinte (20) años, a contar de la terminación efectiva de las obras a ejecutar, las cuales deberán estar terminadas antes del 31 de diciembre de 2001.

Artículo 5º - Los pliegos de la licitación pública contemplarán la cesión sin cargo de todas y cada una de las instalaciones del Centro de Convenciones al Gobierno de la Ciudad, por el término de treinta (30) días por año, para la realización de actividades que el Gobierno determine.