

SECCIÓN 8 DE LA RENOVACIÓN URBANA

8.1 PLANIFICACIÓN DE LA RENOVACIÓN URBANA

AD 610.40

8.1.1 COMPETENCIA

- El Gobierno planificará la renovación urbana de las áreas que así lo requieran, la que será llevada a cabo mediante programas y proyectos particularizados.

8.1.2 OBJETIVOS

- La renovación urbana tendrá en cuenta los siguientes objetivos:
 - a) La solución de los problemas emergentes de viviendas vetustas o insalubres, servicios públicos inadecuados u obsoletos y, en general, la supresión de toda condición contraria a los intereses de salubridad, seguridad y comodidades públicas;
 - b) La prevención del deterioro o la ruina de edificios o áreas, servicios e infraestructura, su conservación y rehabilitación;
 - c) La demolición y limpieza de edificios o áreas irrecuperables y su nuevo desarrollo;
 - d) La restitución a las áreas degradadas por falta de mantenimiento o por una construcción desordenada, de una estructura y de una arquitectura más racionales;
 - e) La recuperación, restauración, saneamiento y salvaguardia de áreas conservables por razones históricas, estéticas o paisajísticas;
 - f) La modificación de parcelamientos defectuosos que impidan o dificultan una adecuada edificación;
 - g) La creación, ampliación y conservación de espacios verdes y para esparcimiento;
 - h) La corrección de deficiencias en la estructura funcional de determinadas áreas, provocadas por el inadecuado uso del suelo, la congestión del tránsito, saturación de densidad poblacional, alto grado de cohabitación, deterioro ambiental y de condiciones de habitabilidad o la falta de servicios o equipamiento;
 - i) La creación y el mantenimiento de un adecuado equilibrio dinámico y funcional entre las áreas componentes de la Ciudad, entre ésta y los municipios integrantes del área metropolitana, y entre ambos y la estructura urbano - regional de la Nación en su conjunto;
 - j) La promoción sistemática y permanente de la participación de los sectores representativos de la población así como de los habitantes de las áreas implicadas, en la preparación, discusión y ejecución de los planes y programas y proyectos de renovación urbana;
 - k) El desarrollo económico de áreas degradadas mediante la radicación de actividades productivas.

8.2 ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA

AD 610.41

8.2.1 ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA LINDERAS A AUTOPISTAS (RUA)⁽¹⁾

- 8.2.1.1** **Carácter:** Son zonas longitudinales linderas a las trazas de las Autopistas de la Red Vial Primaria del Sistema de Espacios Circulatorios de la Ciudad, destinadas a localizar usos

(1) Ver Ordenanza N° 34.766 B.M. N° 15.973

comerciales y de equipamiento y servicios a escala vecinal, compatibles con el uso Vial de la Autopista y el uso dominante del distrito adyacente.

8.2.1.2 Delimitación: Según Planos N^{os}: 1596A, 1599B, 1-75.013B/025B y 1-75.041A/49A.

8.2.1.3 Normas generales

a) Línea de Retiro Obligatorio (LRO): Línea paralela trazada a 6m (seis metros) de la Línea de Afectación Vial (LAV) de las Autopistas AU3 y AU7 y a 12m (doce metros) de las Autopistas AU1 (25 de Mayo) y AU6 (Perito Moreno).

El espacio comprendido entre la LRO y LAV se denomina Franja No Edificable (FNE) y deberá mantenerse como espacio libre parqueado y forestado. (Ver Figuras N° 8.2.1a y 8.2.1i).

b) Línea Límite de Distrito (LLD): Línea paralela a la LRO trazada a 16m (dieciséis metros) de ésta en las AU3 y AU7 y a 19m (diecinueve metros) en las AU1 y AU6.

El espacio comprendido entre la LRO y la LLD se denomina Franja Edificable de Altura Máxima (FEAM). La altura máxima queda determinada por un plano horizontal (Ver Figura N° 8.2.1a) situado a 9,50m (nueve metros con cincuenta centímetros) sobre cota de parcela.

Sólo se podrá sobrepasar esta altura y hasta un segundo plano límite horizontal situado a 13m (trece metros) sobre cota de parcela, con barandas, parapetos, conductos, locales de máquinas, calderas y accesorios de las instalaciones del edificio, bauleras, cajas de escalera, elementos exteriores decorativos, tanques, antenas de uso exclusivo del inmueble y chimeneas.

También podrán sobresalir antenas de uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos y balizas, cuando sean exigidos por autoridades técnicas competentes en materia de obras e instalaciones de gas, electricidad, obras sanitarias, telecomunicaciones, etc.

c) Dentro de una franja de 80m (ochenta metros) contados a partir de la Línea de Afectación Vial (LAV) todo paramento visualizable desde las autopistas debe ser tratado arquitectónicamente con igual jerarquía y calidad de materiales que las fachadas principales aunque se trate de muros medianeros o frentes interiores.

d) Los edificios existentes que remodelaren sus muros divisorios transformándolos en fachadas laterales mediante convenios de mancomunidad celebrados entre propietarios linderos, podrán ampliarse o remodelarse, aun cuando según estas normas el actual uso fuera "no conforme", pero con ajuste a las disposiciones de la Sección 4.

8.2.1.4 Subdivisión y englobamiento parcelarios

- Se regirán por lo dispuesto en la Sección 3.

8.2.1.5 Morfología edilicia:

a) Tejido urbano: Rigen las disposiciones generales de la Sección 4, salvo lo dispuesto en forma especial por las presentes normas.

En los casos que la LRO diste de la LE 25m (veinticinco metros) o menos, la LRO será Línea de Frente Interno (LFI) para toda la parte correspondiente de la manzana, quedando eliminado el retroceso de las LFI en los ángulos de esquina según dispone el Art. 4.2.3 (Ver Figura N° 8.2.1 e) y 8.2.1 i).

b) F.O.T. máximo: El que resulte de aplicar las normas de tejido urbano, del distrito de zonificación adyacente.

c) F.O.S.: El que resulte de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

d) Separación entre paramentos: La que resulte de aplicar las disposiciones de la Sección 4 con un mínimo de 4m (cuatro metros) considerando respecto a las líneas divisorias laterales, como si existieran paramentos de 13m (trece metros) de altura sobre cota de

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

parcelas.

8.2.1.6 Usos del suelo urbano

- a) En parcelas que resulten con un 50% o más de su superficie afectada por la zona RUA se permiten los mismos usos establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito E3 salvo los rubros Residencia, Educación y Sanidad que quedan prohibidos en nuevas edificaciones. Se tolera sólo una vivienda unifamiliar complementaria del uso o usos principales, siempre que no tenga más de 91m² (noventa y un metros cuadrados) de superficie total y la abertura de iluminación y ventilación de cualquiera de sus locales habitables se sitúe a no menos de 20m (veinte metros) de la LAV;
- b) En parcelas que resulten con menos del 50% de su superficie afectada por la zona RUA., podrá optarse por los usos permitidos para esta zona o por los permitidos para el distrito adyacente donde se encuentra la mayor superficie de la misma;
- c) En las parcelas incluidas total o parcialmente en zona RUA linderas o separadas por vía pública del Distrito I o E2 se permitirán, además de los usos establecidos para el Distrito E3, los establecidos para aquellos distritos, con la condición que las chimeneas industriales tengan sus bocas de emisión a no menos de 10m (diez metros) de altura sobre la cota de la calzada de la autopista;
- d) Todas las superficies de la zona de afectación Vial no cubiertas por la estructura de la autopista y las Franjas no Edificables deben ser tratadas como espacios verdes privados mediante parquización adecuada, permanentemente mantenidas como tales, integrándose cuando ese sea el caso, con los espacios y centros libres de manzana.

8.2.1.7 Azoteas y techos

- Las azoteas accesibles de toda edificación en zona RUA cuya cota sea inferior a los 9,50m (nueve metros cincuenta) deberán ser tratadas como terrazas ajardinadas y las no accesibles, así como los techos inclinados o abovedados, deberán presentar superficies no reflejantes. En ningún caso podrán utilizarse como depósito.

8.2.1.8 Publicidad

- a) Dentro de la zona RUA se admiten letreros y anuncios hasta una altura máxima de 5m (cinco metros) medidos desde la cota de parcela. Estos anuncios y letreros pueden ser iluminados y luminosos pero no animados ni móviles, debiendo ser eliminados de inmediato cuando por cualquier motivo afecten la visibilidad de los conductores de vehículos que circulen por la autopista;
- b) Fuera de la zona RUA y hasta una distancia de 100m (cien metros) de la Línea de Afectación Vial se admitirán anuncios y letreros que no superen los 7m (siete metros) de altura máxima medida desde la cota de la parcela y cumplan lo prescripto en el inciso anterior;
- c) En todos los casos se prohíben anuncios y letreros en muros medianeros a cualquier altura en la zona definida en el inciso anterior.

8.2.1.9 Nuevos espacios verdes linderos a las trazas de las autopistas ⁽¹⁾

- a) Los sobrantes de parcelas adquiridas por el Gobierno para abrir las trazas de las autopistas serán englobados y las nuevas parcelas resultantes del englobamiento parcelario quedarán sujetas a zonificación UP, debiendo ser desarrolladas mediante urbanización

(1) Ver Ordenanza N° 37.275, B.M. N° 16.681.

paisajística como espacios verdes, incluyendo en ellos instalaciones deportivas y recreativas al aire libre para uso recreativo vecinal.

b) Los nuevos espacios verdes así formados a uno y otro lado de las trazas de autopistas, podrán ser intercomunicados por debajo de los respectivos Viaductos mediante convenio entre el Gobierno y concesionarios de las autopistas, pudiendo convenirse asimismo el uso por parte del Gobierno, de una franja de tierra intermedia afectada a la concesión, con el fin de desarrollar en ella bajo el Viaducto instalaciones recreativo - deportivas que integren un todo unitario con los referidos nuevos espacios verdes, linderos a las trazas de las autopistas.

En las futuras autopistas, los concesionarios deberán ceder sin cargo al Gobierno el uso de la parte de dichos espacios de traza Vial que queden comprendidos entre dos nuevos espacios verdes linderos a dicha traza. (Ver Figura N° 8.2.1j)

8.2.1.10 Edificios de perímetro libre en Zona RUA de Autopista 25 de Mayo.

■ Se admitirán los que respondan a las normas del Art. N° 8.2.1, siempre que se trate de parcelas mayores de 1.000m² y 24m de desarrollo sobre L.O. y unicamente para los siguientes rubros: vivienda, hotelería y oficinas en general.

8.2.1.11 Remodelación de edificación existente

a) La edificación existente podrá ser objeto de obras de remodelación (refacción, ampliación) siempre que como consecuencia de tales obras cumplan con los retiros que establece el inciso a) del Parágrafo 8.2.1.3 para edificación inmediatamente próxima a la autopista y al que establece la Sección 4 para cualquier manzana fijándose la respectiva L.F.I.;

b) En esos casos podrá compensarse la demolición de superficies cubiertas para dejar el suelo libre e incorporarlo al espacio del centro de manzana o al espacio Vial, con una ampliación de la parte edificada restante hasta agotar la superficie edificable del distrito, incrementada en un 20%;

c) Si al calcular esta compensación resultare una superficie cubierta menor que la preexistente, ésta determinará la superficie edificable de la parcela;

d) La edificación remodelada, refaccionada y/o ampliada deberá responder a todas las demás normas de este Código, en especial a las que se refieran a la salvaguardia y conservación del patrimonio edilicio en los casos que el Gobierno así lo determine para edificios singulares o grupos de ellos.

8.2.1.12 Propuestas de Desarrollo Integral.

■ Los propietarios de parcelas comprendidas en estas zonas podrán proponer desarrollos integrales a la consideración del Consejo conforme las pautas del Capítulo 8.3.

El Consejo valorará especialmente las propuestas que tiendan al englobamiento de parcelas a los efectos de favorecer la vinculación transversal y la generación de espacios verdes.

En este supuesto no regirán las normas generales del Parágrafo 8.2.1.3.b), ni las limitaciones al uso residencial previstas en el Parágrafo 8.2.1.6.

Serán de aplicación las previsiones del Art. 8.3.1) ADP1 Área sur.

En estos casos de desarrollo integral el propietario podrá optar por las normas del distrito adyacente, debiendo la altura de las edificaciones respetar la siguiente relación (R):

$$R = h/d = 2$$

siendo:

h: altura del paramento que enfrenta la Franja no Edificable (FNE).

d: distancia del paramento a la Línea de afectación vial (LAV). Esta distancia no podrá ser menor a 6/12m de acuerdo a lo dispuesto en el Parágrafo 8.2.1.3 a) debiéndose

mantener dicho espacio libre y parquizado y forestado.
Plano límite de las edificaciones: 24m.

8.2.2 ZONAS BAJO VIADUCTOS DE AUTOPISTAS URBANAS

8.2.2.1 Delimitación

- Las zonas AU se constituyen con las parcelas de propiedad Oficial que en cada manzana se formen mediante englobamiento parcelario como consecuencia de la concreción de las trazas de las autopistas urbanas.

8.2.2.2 Ocupación de las zonas AU

- Conforme a lo establecido en el Parágrafo 8.2.1.9 b) y en el Art. 8.2.1., cuando la zona AU de propiedad Oficial se encuentra bajo un Viaducto, el área de la misma que puede ser edificada debe responder a los siguientes requisitos urbanísticos:
 - a) Línea de Edificación: la Línea de Edificación coincidirá con la Línea Oficial de la calle o avenida respectiva;
 - b) Línea de Límite Lateral: la Línea de Límite Lateral coincidirá con la proyección del borde lateral del viaducto. Cuando se proyecten recovas para tránsito peatonal en planta baja deberá efectuarse un retiro mínimo de 4 (cuatro) metros, de la Línea Límite Lateral. La cara exterior de los pilares de la recova podrá coincidir con la mencionada línea;
 - c) Salientes de la línea lateral: frente a amplios espacios verdes públicos que flanqueen a la zona AU podrán admitirse cuerpos salientes de esta línea que representen como máximo un 20% de la superficie total de la fachada lateral respectiva. Estas invasiones deberán contar con la aprobación expresa del organismo correspondiente, en lo relativo a la dimensión de la saliente y tratamiento arquitectónico;
 - d) Cuando haya retiro lateral voluntario el mismo deberá ser parquizado o provisto de solados, pudiendo combinarse con o sin cercas divisorias con espacios similares de parcelas linderas o con espacios verdes públicos;
 - e) Altura de las construcciones: Se podrá ocupar toda la altura libre bajo el viaducto;
 - f) Conductos de ventilación: Podrán sobresalir del borde lateral de la autopista con las dimensiones y altura indispensables para cumplir con el fin a que están destinados;
 - g) A los efectos de cumplimentar los requisitos mínimos de iluminación reglamentaria, se considerará como espacio urbano a la franja no edificable del Distrito RUA adyacente a la autopista, cuando sea de propiedad Oficial y posea las dimensiones mínimas requeridas a esos efectos.

8.2.2.3 Reservas para uso de la Ciudad

- Las zonas AU linderas a parcelas de zona RUA que contengan edificios singulares señalados por el Gobierno o linderas a los espacios verdes públicos que define el Parágrafo 8.2.1.9 podrán destinarse para ampliar dichos edificios e intercomunicar dichos espacios verdes, pudiendo el Gobierno otorgar a cambio en los casos en que así proceda, concesiones de uso de parcelas del gobierno linderas a la zona AU a los efectos de asegurar accesos a las edificaciones que el respectivo concesionario realice bajo los viaductos o para complementarlos con edificaciones conforme con las normas establecidas para la zona RUA (Ejemplificaciones figuras N^{os} 2, 3 y 4).

8.2.2.4 Usos del suelo

- a) Permitidos: Todos los de las zonas RUA señalados en el Parágrafo 8.2.1.6 ítem a), a los que se incorporan los siguientes:
 - a1) Playas de estacionamiento y guarda de vehículos automotores de todo tipo, inclu-

sive de carga pesada o liviana;

- a2) Estaciones para líneas de transportes públicos de pasajeros de recorrido urbano;
 - a3) Comisarias policiales, destacamentos de seguridad, departamentos de bomberos y sus locales complementarios para estacionar, guardar y custodiar vehículos;
 - a4) Depósito de Clases 2 a 6, siempre que su acceso se haga desde y hacia arterias de la red secundaria;
 - a5) Comercios minoristas y mayoristas: los permitidos en Distritos C2 y C3;
 - a6) Supermercados, mercados y salones de exposición, ventas de mercaderías y vehículos de todo tipo;
 - a7) Los compatibles con los anteriores y con los de distritos linderos a la zona RUA que se agreguen por resolución fundada del Consejo.
- b) Requeridos—Todos los que estipulan las normas sobre estacionamiento y guarda de vehículos para los edificios destinados a los usos permitidos.
- c) Prohibidos:
- c1) En la Autopista 25 de Mayo el uso a4) está prohibido en el tramo desde Av. Entre Ríos hasta Av. Ingeniero Huergo. En el tramo que la mencionada autopista atraviesa al Distrito APH1 están prohibidos los usos no permitidos en el Parágrafo 5.4.12.1, los permitidos no estarán sujetos a la limitación de superficie establecida.

8.2.2.5 Publicidad en la vía pública

- a) Queda prohibido cualquier tipo de publicidad adherida, superpuesta o suspendida en la estructura del Viaducto.
- b) Se permiten en las fachadas frentistas a vías públicas carteles según normas que grafica la Figura N° 1.
- c) En el Distrito APH1 la publicidad se supedita a lo dispuesto en el Parágrafo 5.4.12.1. punto 4.2.2.1 inciso d) Publicidad.

8.3

ÁREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO - ADP

■ Se llaman áreas de desarrollo prioritario a aquellos polígonos delimitados dentro del territorio de la Ciudad a los efectos de lograr los objetivos del Art. 8.1.2 a través de la realización de desarrollos públicos y/o privados superadores de la situación actual. La zonificación preexistente a la delimitación de un área de desarrollo prioritario mantiene plena vigencia en todo lo que no haya sido objeto de un convenio urbanístico.

Los polígonos que determinan las áreas de desarrollo prioritario serán propuestos por el Poder Ejecutivo en consonancia con los lineamientos del Plan Urbano Ambiental y aprobados por la Legislatura.

8.3.1 LISTADO DE LAS ÁREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO

8.3.1.1 Área de Desarrollo Prioritario 1 (ADP N° 1 - ÁREA SUR)

- a) Se declara Área de Desarrollo Prioritario (ADP N° 1 - Área SUR) al siguiente polígono:
Polígono delimitado por las parcelas frentistas a la Av. San Juan, las parcelas frentistas a la Av. Directorio, el eje de la Av. Olivera, las parcelas frentistas a la Av. J. B. Alberdi, el eje de la Av. General Paz, el Riachuelo, el eje de la Av. Don Pedro de Mendoza, el eje de la Av. Ing. Huergo y las parcelas frentistas a la Av. San Juan.
- b) Normas particulares:
Factor de ocupación total (F.O.T.): en los edificios destinados al uso residencial será de aplicación el correspondiente al distrito de zonificación al cual pertenezca la parcela incrementado en un 25%.

8.4 CONVENIOS URBANÍSTICOS

8.4.1 CONCEPTO

- Los acuerdos celebrados entre organizaciones de la administración de la Ciudad entre sí o con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de los objetivos enunciados en el Art. 8.1.2. se llaman en este Código, Convenios Urbanísticos.

8.4.2 TIPOS

- Los Convenios Urbanísticos podrán ser de dos tipos:
 - Convenios Urbanísticos Generales: los relativos a cualquier sector de la ciudad
 - Convenios Urbanísticos Especiales: los relativos a la preservación del patrimonio artístico, arquitectónico y paisajístico y/o a las áreas de desarrollo prioritario.

8.4.3 CONVENIOS URBANÍSTICOS GENERALES

- Los Convenios Urbanísticos (CU) podrán tener como objeto:
 - Adquisiciones fiduciarias de inmuebles (AFI.),
 - Consorcios de desarrollo urbano (CDU),
 - Englobamientos para desarrollos urbanos (EPDU),
 - Baldíos aptos para recalificación ambiental (BARC),
 - Estructuras o edificios inconclusos (EI),
 - Desarrollos que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico
 - Los edificios de conventillos, inquilinatos, casas de pensión u hoteles que no reúnan condiciones sanitarias adecuadas a los efectos de su saneamiento.
 - Toda otra acción, obra, programa que desarrolle actividades productivas o que tienda a alcanzar los objetivos establecidos en el Art. 8.1.2.

8.4.3.1 Adquisiciones fiduciarias de inmuebles (AFI)

- Se llama adquisición fiduciaria de inmuebles a la adquisición del dominio fiduciario por parte de la Ciudad de una o mas propiedades con fondos o recursos financieros aportados por una parte de un Convenio Urbanístico para afectarlos mediante la constitución de un fideicomiso al logro de los objetivos del Art. 8.1.2., con el cargo de realizar efectivamente el objeto convenido y asegurar la transferencia de los bienes a los beneficiarios que se designen o consolidar el dominio en cabeza de la Ciudad una vez vencido el plazo establecido en el programa a desarrollar. El aportante de los fondos podrá reservarse el carácter de administrador del fideicomiso

8.4.3.2 Consorcios de desarrollo urbano (CDU)

- Se llama consorcio de desarrollo urbano a la adquisición del dominio fiduciario por parte de la Ciudad de una o mas propiedades aportadas por las partes de un Convenio Urbanístico para afectarlos mediante la constitución de un fideicomiso a la realización de los objetivos del Art. 8.1.2., con el cargo de realizar efectivamente el objeto convenido y asegurar la transferencia de los bienes a los beneficiarios que se designen o consolidar el dominio en cabeza de la Ciudad una vez vencido el plazo establecido en el programa a desarrollar. El P.E. tendrá participación con voz y voto en el consejo directivo del consorcio.

8.4.3.3 Englobamientos para desarrollos urbanos (EPDU)

■ Se llama englobamiento para desarrollos urbanos, en este Código, a la unificación de todos y cada uno de los inmuebles ubicados en un polígono determinado, cualquiera sea su afectación o uso, para su posterior subdivisión o construcción conforme nuevas pautas de diseño urbano.

Las áreas originalmente afectadas al uso público podrán ser desafectadas a condición de que el nuevo diseño urbano prevea la afectación al uso público de áreas equivalentes o superiores en cantidad y calidad.

8.4.3.4 Baldíos aptos para recalificación ambiental (BARC)

■ Se consideran aptos para su recalificación ambiental a todos los terrenos baldíos ubicados en el territorio de la Ciudad de Buenos Aires. En consecuencia, los mismos podrán ser objeto de un convenio urbanístico para la generación de espacios verdes de uso público con carácter transitorio.

8.4.3.5 Estructuras o edificios inconclusos (EI)

■ Se consideran aptos para su recalificación ambiental, todas las estructuras y edificios inconclusos ubicados en el territorio de la Ciudad de Buenos Aires salvo disposición expresa y fundada del Consejo. Los mismos podrán ser objeto de un Convenio Urbanístico para su afectación a la generación de viviendas a asignar a través de la Comisión de la Vivienda.

8.4.3.6 Procedimiento

■ La tramitación de estos Convenios Urbanísticos Generales se ajustará al siguiente procedimiento:

El interesado presentará una propuesta de desarrollo y minuta de convenio acompañada de un Estudio de Impacto Ambiental.

La Secretaría evaluará la propuesta dentro del plazo máximo de treinta días, verificando su ajuste a las previsiones del Plan Urbano Ambiental y realizará las consultas a entidades vecinales, profesionales y académicas que considere pertinente, luego de los cuales deberá expedirse impulsando el procedimiento ó rechazando la propuesta formulando las observaciones pertinentes.

Una vez considerada viable la propuesta la Secretaría convocará a una Audiencia Pública referida al tema objeto del convenio.

Agotadas las instancias precedentes, la Secretaría producirá un informe aconsejando la suscripción o el rechazo del convenio.

Acto seguido, el P. E. decidirá sobre la realización o no del convenio; en caso afirmativo enviará luego dicho convenio a la Legislatura para su tratamiento.

8.4.4 CONVENIOS URBANÍSTICOS ESPECIALES PARA EL ÁREA DE DESARROLLO PRIORITARIO N° 1⁽¹⁾

8.4.4.1 Materia y disposiciones para este tipo de convenio:

■ Serán relativos a la preservación del patrimonio artístico, arquitectónico y paisajístico y/o a las áreas de desarrollo prioritario, serán materia de este tipo de convenio:

a) Los desarrollos que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico. Se consideran aptos para ser objeto de un Convenio Urbanístico a todos los inmuebles catalogados como consecuencia

1) INTERPRETACIÓN OFICIAL:

Del análisis de la lectura de los dos párrafos que integran este artículo, se concluye que se trata de normativa de carácter general aplicable entre otros casos a las Áreas de Desarrollo Prioritario y no de carácter exclusiva para el ADP1 que es hasta fecha la primera y única ADP.

Por ello el título del Art. 8.4.4 debe integrarse de la siguiente manera:

8.4.4 CONVENIOS URBANÍSTICOS ESPECIALES

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

las normas de protección patrimonial previstas en la Sección 10 de este Código, así como también los que han sido objeto de cualquier declaración en los términos de la Ley N° 12.665, ubicados en el territorio de la Ciudad de Buenos Aires.

b) Las propuestas en inmuebles ubicados en las Áreas de Desarrollo Prioritario que requieran de ajustes en materia de usos y tejido urbano. En estos casos los convenios deberán ajustarse a las siguientes disposiciones marco:

- Deberán estar encuadradas en las disposiciones determinadas en el Plan Urbano Ambiental, cumpliendo sus especificaciones en general y, en particular, para el polígono en el que están incluidos el o los predios considerados en el convenio.

- Parcela mínima objeto de convenio: 2.500m² de superficie, provengan o no de un englobamiento.

- No podrán ser objeto de este tipo de convenio los inmuebles ubicados en los distritos R, C, E1, E3, E4, UF, U, RU y UP.

- En los Distritos I y E2 se admiten los usos del distrito E3 (con las limitaciones y restricciones del Distrito E3 para el rubro correspondiente) excepto los rubros: estación de servicio y supermercado de más de 2.500m².

- Podrá admitirse un incremento de F.O.T. de acuerdo a la siguiente escala:

parcela de 2.500m ²	hasta 5.000m ² ;	incremento: 0,5
mayor de 5.000m ²	hasta 10.000m ²	1
mayor de 10.000m ²		1,5

- Las alturas máximas para edificios entre medianeras no podrá superar los 21m y 30m para edificios de perímetro libre.

- De existir incremento de F.O.T., deberá preverse una compensación urbanística. La misma implicará la cesión del dominio, para usos de interés público, de una superficie proporcional al incremento de F.O.T. y no menor del 10% del área al cual se refiere el convenio y podrá imponer la materialización de construcciones destinadas al uso público.

8.4.4.2 Procedimiento

- La tramitación de estos Convenios Urbanísticos Especiales se ajustará al siguiente procedimiento:

El interesado presentará una propuesta de desarrollo y minuta de convenio acompañada de un Estudio de Impacto Ambiental.

La Secretaría evaluará la propuesta dentro del plazo máximo de treinta días, verificando su ajuste a las previsiones del Plan Urbano Ambiental y realizará las consultas a entidades vecinales, profesionales y académicas que considere pertinente, luego de los cuales deberá expedirse impulsando el procedimiento o rechazando la propuesta formulando las observaciones pertinentes.

Una vez considerada viable la propuesta la Secretaría convocará a una Audiencia Pública referida al tema objeto del convenio.

La Secretaría, a partir del análisis de estos antecedentes, producirá un informe aconsejando el rechazo o aceptación del convenio remitiéndolo en este último caso a la Jefatura de Gobierno para su consideración y eventual aprobación, debiendo posteriormente darse traslado a la Legislatura para su toma de conocimiento.