Buenos Aires, 8 de setiembre de 2022.

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

Art. 1º.- Desafectase de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.5 Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B.2) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico, el polígono delimitado por el eje de la calle Vedia, vías del FFCC Mitre, eje de la calle Vilela y eje de la calle Cuba hasta su intersección con el eje de la calle Vedia.

Art. 2º.- Apruébanse las normas urbanísticas del Área de Arquitectura Especial AE-31- Lomas de Núñez del Código Urbanístico para el polígono delimitado por el eje de la calle Vedia, vías del FFCC Mitre, eje de la calle Vilela y eje de la calle Cuba hasta su intersección con el eje de la calle Vedia, que como Anexo I forma parte de la presente Ley.

Art. 3º.- Aféctase el polígono determinado en el Artículo 2° y graficado en el Anexo II al Área de Arquitectura Especial AE-31- Lomas de Núñez del Código Urbanístico.

Art. 4º.- Incorpóranse como punto 4.1.25.AE31 – Lomas de Núñez al apartado 4. "Áreas de Arquitectura Especial" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico las normas aprobadas en el Artículo 2° para el polígono determinado en el Artículo 3º de la presente Ley.

Art. 5º.- Incorpórase el Plano Nº 4.1.25.AE31 – Lomas de Núñez al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico, que como Anexo II forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 6º.- Catalógase con Nivel de Protección Cautelar en los términos del apartado 9.1.2.1. Procedimiento para la catalogación y revisión del catálogo, correspondiente al artículo 9.1.2. "Catalogación" del Código Urbanístico, según los Criterios de Valoración presentados en la Ficha de Catalogación adjunta en los Anexos III y IV, los siguientes inmuebles:

S-M-P	DIRECCION
029-031-023	Arcos 4050-4052
029-033-023	Arcos 4202 - Ruiz Huidobro 2115- 2119

///

///

Art. 7º.- Incorpóranse los inmuebles catalogados por el Artículo 6º al Catálogo de Inmuebles Protegidos, previsto en el artículo 9.1.2.3. Catálogo, del Anexo I "Catálogo de Inmuebles Catalogados" del Código Urbanístico.

Art. 8º.- El Poder Ejecutivo, a través de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro dependiente de la Subsecretaría de Gestión Urbana, deberá asentar en la Documentación Catastral correspondiente, la catalogación establecida por el Artículo 6º.

Art. 9º.- Incorpórase el siguiente inciso 12.9.18 del artículo 12 Zonificación de la Ley 2936, de conformidad al siguiente texto:

12.9.18 Área AE 31 Lomas de Núñez:Se asimila a Distrito APH. No se admite ningún tipo de publicidad.

Art. 10.- Sustitúyese el inciso 3.1 U23 del artículo 5.7.22. U23 "Barrio Nuevo Belgrano", del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico, por el siguiente:

"3.1 U23) Carácter: Área destinada al uso residencial exclusivo y al equipamiento al servicio de la vivienda."

Art. 11.- Sustitúyese el inciso 3.2 U23) del artículo 5.7.22. U23 "Barrio Nuevo Belgrano", del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico, por el siguiente:

"3.2 U23) Estructura parcelaria
Parcela menor: Superficie máxima: cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m2)

Parcela mayor: Para ser considerada parcela mayor debe cumplir con dos condiciones:
Superficie mínima: superar los cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m2) hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500m2). Frente mínimo: catorce metros (14 m).

Parcela superior: Para ser considerada parcela superior debe cumplir con dos condiciones:
Superficie mínima: superar los mil quinientos metros cuadrados (1.500m2). Frente mínimo: veinticinco metros (25,00 m.)

Se prohíbe englobar para obtener parcela superior o para ampliar sus dimensiones de superficie y/o frente. "

Art. 12.- Sustitúyese el inciso 3.3.3 U23) del artículo 5.7.22. U23 "Barrio Nuevo Belgrano", del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico, por el siguiente:

///

///
"3.3.3 U23) Edificación en parcela superior

Edificio entre Medianeras
- F.O.S.: hasta cincuenta por ciento (50%).
- Retiro de frente y fondo, según Figura Nº 5.7.22 b).
- Plano Limite: nueve metros (9m).

Edificio de perímetro semilibre.
- F.O.S.: hasta cincuenta por ciento (50%).
- Retiro de frente y fondo, según Figura Nº 5.7.22 b).
- Plano Limite: nueve metros (9m).

Ante la existencia de un edificio consolidado entre medianeras, en predio lindero lateral, se permite optar por adosar la nueva edificación sobre el muro divisorio existente, siempre que se mantenga el retiro obligatorio sobre el otro lateral, según retiros según Figura Nº 5.7.22 b).

Edificio de perímetro libre.
Pueden materializarse cuando estén flanqueados por cualquiera de las tres tipologías permitidas en el área según las condiciones que se detallan:
- F.O.S.: hasta cincuenta por ciento (50%).
- Retiro de edificación, según Figura Nº 5.7.22 b).
- Plano Limite: diecisiete metros cuarenta centímetros (17,40 m.).

Cuando el o los edificios linderos sean entre medianeras y estén consolidados, se debe generar combinación tipológica.

La altura máxima de los Edificios Entre Medianeras o Perímetro Semilibre que conformen la combinación tipológica es de nueve (9,00) metros. Sobre esa altura, generando un volumen exento separado tres metros (3,00 m) de la L.D.P. se podrá alcanzar el plano límite de diecisiete metros cuarenta centímetros (17,40 m.).

Los Edificios de Perímetro Libre en parcelas flanqueadas por Edificios de Perímetro Libre existentes deben guardar una separación mínima de las L.D.P. según Figura Nº 5.7.22 b).

Art. 13.- Incorpórase el inciso 3.3.4 U23) al artículo 5.7.22. U23 "Barrio Nuevo Belgrano", del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico siguiente:

3.3.4 U23) Disposiciones particulares:
En ningún caso será de aplicación el artículo 6.5.5 sobre completamiento de tejido.

Art. 14.- Sustitúyese el inciso 3.4 U23) del artículo 5.7.22. U23 "Barrio Nuevo Belgrano", del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico, por el siguiente:

"3.4 U23) Usos
Los usos del suelo Comerciales, de Servicios y de Educación se permiten solo en las parcelas que cuenten con planos de registro en etapa de proyecto; plano de permiso de ejecución; habilitación; o autorización. ///

///

El Rubro 9.1 Vivienda individual se permite en todas las parcelas.

3.4.1- Actividades existentes de uso conforme:
Las actividades existentes habilitadas o autorizadas en la Zona, cuyo rubro se encuentre incluido en el listado del inciso 3.4.1.1 podrán seguir funcionando. Asimismo, pueden cambiar el rubro optando por otro del mismo listado.

Pueden introducirse reformas, renovaciones, y/o ejecutarse obras de mantenimiento en los locales donde funcionen las actividades existentes habilitadas o autorizadas, siempre que no impliquen ampliaciones.

3.4.1.1 – Rubros Permitidos
De conformidad al inciso 3.4.1 se permiten los siguientes Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo A (1) del Título 3 del Código Urbanístico:

De la Categoría "1. Comercial", se permiten los rubros de las siguientes descripciones:
De la Descripción 1.4 Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios se permiten los rubros:
1.4.3. Maxikiosco
1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio).

De la Descripción "1.6 Comercio minorista alimenticios por sistema de venta" se permiten los rubros:
1.6.4. Autoservicio de proximidad.

De la Categoría "3. Educación" se permiten todos los rubros de la descripción:
3.1. Establecimientos educacionales.

De la Categoría "6. Servicios" de la Descripción "6.1. Servicios para la vivienda y sus ocupantes" se permiten los rubros:
6.1.6 Cobro de impuestos y servicios.
6.1.8 Estudio profesional
6.1.12- Garaje Comercial.

El presente uso debe localizarse solamente bajo cota cero, en parcelas que cuenten y/o soliciten Permiso de Obra para un edificio que alcance el setenta y cinco por ciento (75%) de la altura máxima de la zona. No podrá exceder el área edificable establecida entre la LO y la LFI, preservando el Espacio y el Centro Libre de Manzana.

6.1.16 Salón de estética.
6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos.

De la Descripción "6.5. Servicios públicos" se permite el rubro:
6.5.5. Policía (comisaría).

De la Categoría "9. Residencial" se permiten las Descripciones:
9.1 Vivienda individual ///

///
3.4.1.2 – Condiciones particulares para Parcelas Superiores
De conformidad al inciso 3.4.1 se permiten los siguientes Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo A (1) del Título 3 del Código Urbanístico:

De la Categoría "6. Servicios" de la Descripción "6.1. Servicios para la vivienda y sus ocupantes" se permiten el rubro:
6.1.12- Garaje Comercial.
El presente uso debe localizarse solamente bajo cota cero, en parcelas que cuenten y/o soliciten Permiso de Obra para un edificio que alcance el setenta y cinco por ciento (75%) de la altura máxima de la zona. No podrá exceder el área edificable establecida entre la LO y la LFI, preservando el Espacio y el Centro Libre de Manzana.

De la Categoría "9. Residencial" se permiten las Descripciones:
9.1 Vivienda individual
9.2 Vivienda colectiva

3.4.2 – Actividades existentes de uso no conforme
Aquellos usos habilitados o autorizados que no se encuentren dentro de los rubros permitidos en el inciso 3.4.1.1, pueden solicitar la continuidad del uso al Organismo Competente. Con posterioridad a la nota de opinión solicitada al Consejo Consultivo y la emisión del dictamen del Consejo, dicho organismo dispondrá sobre la viabilidad de la misma."

Art. 15.-Sustitúyese el inciso 9 U23) del artículo 5.7.22 U23 "Barrio Nuevo Belgrano" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico, aprobado por Ley 6099 (texto consolidado por Ley 6347) y su modificatoria Ley 6361, por el siguiente:

"9. U23)
El Organismo Competente, previo al Dictamen del Consejo, requerirá al Consejo Consultivo de la Comuna correspondiente a la ubicación del inmueble, un informe no vinculante en relación a las peticiones que reciba con referencia a la aplicación de estas normas, debiendo pronunciarse al respecto en un plazo de quince (15) días hábiles de notificado, bajo apercibimiento de continuar el trámite de las actuaciones."

Art. 16.-Sustitúyese el Plano 5.7.22. a) del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico de conformidad al Anexo V que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 17.-Desaféctase del artículo 5.7.22 U23 "Barrio Nuevo Belgrano" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico el polígono delimitado por las Avenidas del Libertador, Guillermo Udaondo, Presidente Figueroa Alcorta, y las calles Sáenz Valiente, deslinde entre las líneas divisorias de fondo y lateral de las parcelas

frentistas a la calle Sargento Eduardo Romero y Monroe; hasta su intersección con el eje de la calle Monroe hasta su intersección con la Avenida Del Libertador.

Art. 18.- Derógase el apartado 12 U23) "Barrio Parque General Belgrano" del artículo 5.7.22 U23 "Barrio Nuevo Belgrano" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico.

Art. 19.- Apruébanse las normas urbanísticas que como Anexo VI forma parte de la presente Ley.

Art. 20.- Aféctase el polígono graficado en el Anexo VII como Área U (Número a designar) "Barrio Parque General Belgrano" del Código Urbanístico.

Art. 21.- Incorpórase al punto 5 "Urbanizaciones Determinadas (U)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico el Área U (Número a designar) "Barrio Parque General Belgrano" de conformidad al Artículo 19.

Art. 22.-Incorpórase el Plano U Nº (a designar) al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico conforme el Anexo VII que forma parte de la presente Ley.

Art. 23.- Modifíquese la Plancheta Nº 3 del Anexo IV "Planchetas" del Código Urbanístico conforme a los Anexos II, V y VII de la presente Ley.

Art. 24.- Incorpórase al artículo 1.4.2.2. "Tipos de uso" del Título 1 "Generalidades, Principios y Definiciones", del Código Urbanístico, la siguiente definición e intercálese en orden alfabético:

"Centro de Yoga: Establecimiento destinado a la realización de yoga, práctica que utiliza posturas físicas, ejercicios de respiración y meditación para mejorar la salud general."

Art. 25.- Incorpórase al artículo 3.3.2" Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3", del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, "6.1.21 Centro de Yoga", en descripción 6.1. Servicios para la vivienda y sus ocupantes, dentro de la categoría 6. SERVICIOS. con las siguientes referencias:

Categoría Descripción Rubro	Mix 1	Mix 2	Mix 2	Mix2	EST	BICI	CyD	Observaciones
6.1.21 Centro de Yoga	200	SI	SI	SI	-	N	-	

Art. 26.- Incorpórase a los rubros del "Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3" indicados en la Columna "A" el texto de las observaciones indicadas en la Columna "B" de la siguiente tabla; quedando redactadas las Referencias

///

"Observaciones" para dichos rubros en el artículo 3.3.2. "Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3" del Título 3, "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, de la siguiente forma:

A	B
Categoría Descripción Rubro	Observaciones
1.5 Alimentación en general y gastronomía	Si cuenta con envío a domicilio debe cumplir también con referencia 38 de EST. No incluye música y canto, espectáculos en vivo, etc. Ver art 3.6.1.1
1.8.13. Cerrajería.	Ver art 3.6.2.1
1.8.16. Local de venta de vidrios y espejos.	Ver art 3.6.2.2
1.8.20. Armería.	Ver art 3.6.2.3
1.8.21. Metales y piedras preciosas (compra-venta).	Ver art. 3.4 Ver art 3.6.2.4
1.8.30. Local de venta de repuestos y accesorios para automotores.	Ver art 3.6.2.5
1.8.31. Automotores, embarcaciones, aviones.	Ver art 3.6.2.6
2.1.1 Espacio cultural independiente	Ver art 3.6.1.6
2.1.2. Centro Cultural A (hasta 150 personas y 300m²)	Ver art 3.6.1.7
2.1.3. Centro Cultural B (hasta 300 personas y 500 m²).	Ver art 3.6.1.7
2.1.4. Centro Cultural C (hasta 500 personas y 1000 m²).	Ver art 3.6.1.7
2.1.5. Centro Cultural D (más de 500 personas y 1000 m²).	Ver art 3.6.1.7
2.1.10. Teatro independiente.	Ver art 3.6.1.8
2.3.4. Cancha de tenis/ paddle/frontón con raqueta (squash).	Ver art 3.6.1.9
2.4.1. Casa o local de fiestas privadas infantiles	Ver art 3.6.1.2
2.4.6 Club de música en vivo. Hasta 300 espectadores y 500m2, conciertos musicales en	Ver art 3.6.1.10

vivo.	
2.4.11. Pista patinaje y/o skate. Sala patinaje sobre hielo	Ver art 3.6.1.3
2.4.15 Centro de Entretenimiento Familiar	Ver art 3.6.1.4
2.5.2 Sala de loto, loto familiar o loto de salón	Ver art 3.6.1.5
4.2. Alojamiento turístico hotelero.	Ver art 3.6.1.12
4.2.1. Apart hotel (Apart-residencial) 1 y 2 estrellas.	Ver art 3.6.1.12
4.2.2. Apart hotel (Apart-residencial) 3 estrellas.	Ver art 3.6.1.12
4.2.3. Hotel 1 y 2 estrellas.	Ver art 3.6.1.12
4.2.4. Hotel 3 estrellas.	Ver art 3.6.1.12
4.2.5. Hotel 4 y 5 estrellas.	Ver art 3.6.1.12
4.2.6. Hotel Boutique.	Ver art 3.6.1.12
4.3. Alojamiento turístico para hotelero.	Ver art 3.6.1.12
4.3.1. Albergue Turístico/ Hostel Estándar y Superior.	Ver art 3.6.1.12
4.3.2. Hostal / Bed&Breakfast/ Cama y Desayuno Estándar y Superior.	Ver art 3.6.1.12
4.3.3. Hospedaje Turístico / Residencial Turístico Categoría A y B.	Ver art 3.6.1.12
4.3.4 Albergue transitorio.	Ver art 3.6.1.12 Ver art. 3.4
5.2.5. Centro médico u odontológico.	
6.1.12. Garaje comercial.	Ver art 3.14.3 Ver art 3.6.1.11
6.3.5. Estación de servicio combustibles líquidos y/o GNC.	UCDI - Ver art. 3.4 y Art. 3.6.2.7

Art. 27.- Sustitúyese el artículo 3.6.2. "Usos accesorios" del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

"3.6.2 Usos accesorios específicos

Se consideran usos accesorios a aquellas actividades que por su carácter y naturaleza funcionan como servicios auxiliares del uso principal sin requerir autorización de actividad económica anexa para su desarrollo:

///

///

3.6.2.1 Cerrajería: Admite como actividad accesoria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie.
3.6.2.2 Local de venta de vidrios y espejos: Admite como actividad accesoria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie.
3.6.2.3 Armería: Admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie.
3.6.2.4 Metales y piedras preciosas (compra-venta): Admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie.
3.6.2.5 Local de venta de repuestos y accesorios para automotores: Admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie.
3.6.2.6 Automotores, embarcaciones, aviones: Admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie.
3.6.2.7 Estación de servicio- combustibles líquidos y/o GNC: En dicho establecimiento, se admite la venta minorista por sistema de autoservicio de bebidas y productos alimenticios envasados, de limpieza y tocador, quiosco, además de servicios de bar – café, hielo, carbón, leña, estafeta postal y cajeros automáticos de entidades bancarias. La superficie cubierta total para el desarrollo de las actividades complementarias y admitidas, no puede superar el 30% de la superficie de la parcela, siempre conformando un único local de venta."

Art. 28.- Sustitúyese el artículo 3.9 "Usos que aplican instrumentos de desarrollo territorial" del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, el cual quedará redactada de la siguiente manera:

"3.9. Usos que aplican instrumentos de desarrollo territorial
Los usos que corresponden a grandes equipamientos públicos o privados deben tener aprobación de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires conforme lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enunciativamente, se consideran incluidos:

Cuadro 3.9.1 Usos que aplican instrumentos de desarrollo territorial

	USOS
2	DIVERSIONES PÚBLICAS, CULTURA, CULTO Y RECREACIÓN
2.1	Local de representación
2.1.a	Centro de Exposiciones, Museos, Centros culturales, Teatros con una superficie superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m2).
2.1.b	Planetario
2.1.c	Eco-parque y. Jardín Botánico

2.2	Local de lectura
2.2.a	Biblioteca central
2.3	Local deportivo.
2.3.a	Clubes sociales, culturales y deportivos (con o sin instalaciones cubiertas) con una superficie superior a diez mil metros cuadrados (10.000m2).
2.3.b	Estadio
2.3.c	Kartódromo
2.3.d	Tiro, (club de)
2.3.e	Autódromo
2.3.f	Velódromo
2.3.g	Hipódromo
2.4	2.4. Local de fiesta o diversión
2.4.a	Parque de Diversiones
3	EDUCACIÓN
3.1	Establecimientos educacionales
3.1.a	Campus Universitario
5	SANIDAD
5.3.	Establecimientos de sanidad - Centro principal.
5.3.a	Establecimientos de sanidad superiores a diez mil metros cuadrados (10.000m2) construidos.
6	SERVICIOS
6.5	Servicios públicos y/o sociales
6.5.a	Establecimientos de gobierno superiores a diez mil metros cuadrados (10.000m2)
6.5.b	Establecimientos militares
6.5.c	Penitenciaría reformatorio
6.5.e	Cementerio y crematorio
7	TRANSPORTE
7.3.	Estación intermedia
7.3.a	Estación intermedia de transporte de pasajeros interjurisdiccional
7.4.	Estación terminal.
7.4.a	Estación terminal de ferrocarril de larga distancia

7.5.	Transferencia
7.5.a	Estaciones de transferencia (que involucren medios guiados)
7.6	Estaciones de transporte público de pasajeros de medios guiados.
10.	INDUSTRIA
10.2	Construcción; suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; suministro de agua, cloacas y saneamiento público; servicios personales N.C.P.
10.2.a	Plantas potabilizadoras de agua y de efluentes
10.2.b	Usinas eléctricas y producción de energía
10.3	Higiene urbana; gestión de residuos (excluidos residuos peligrosos) y recuperación de materiales.
10.3.a	Compactación de basura de escala urbana, Puntos limpios, Planta de Transferencia, bases de recolección y plantas de tratamiento de RSU

Art. 29.- Incorpórase la palabra "Solo" en el artículo 3.10.3. "Ampliación de Usos No Conforme" del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

3.10.3. Ampliación de Usos No Conformes. Los edificios, parcelas e instalaciones donde se desarrollen Usos No Conformes sólo podrán ser ampliados en los siguientes casos:

- Para la localización de usos permitidos en la localización de que se trate.
- Para la incorporación de instalaciones de prevención de la contaminación del medio ambiente y la protección contra incendios.
- Para la mejora de las condiciones sociales y sanitarias del personal que se desempeña en el establecimiento (baños, comedor, consultorios médicos, guarda bicicletas, guardería, motocicletas, vestuarios y zonas de esparcimiento).
- Para la incorporación de espacios de carga y descarga, guarda y estacionamiento, como usos complementarios destinados tanto al desarrollo de la actividad como al uso por parte del personal del establecimiento.

Las obras de ampliación enumeradas sólo podrán ser realizadas en la misma parcela y/o en terrenos linderos, en tanto cumplimenten las normas de edificabilidad, los requerimientos de espacio urbano interno, estacionamiento y lugar de carga y descarga del Cuadro de Usos de Suelo N° 3.3.

Art. 30.- Corríjese la referencia numérica en los rubros indicado en la siguiente tabla, del artículo 3.11.2. "Cuadro de Usos del Suelo Industrial" del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, los cuales quedaran redactados de la siguiente manera:

///

Categoría Descripción Rubro
10.2.21 Empresas de demolición
10.2.22 Servicios de depuración de aguas residuales, alcantarillado y cloacas
10.2.23 Servicios de saneamiento público n.c.p.
10.2.24 Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco
10.2.25 Guardado de pieles. (Cámara frigorífica)

Art. 31.- Incorpórase al Título 4 "Cesiones De Espacio Público, Parcelamiento y Apertura De Vías Públicas" del Código Urbanístico, el artículo 4.1.1 "Cesiones de espacio público" con el siguiente texto:

"4.1.1 Cesiones relativas a la Línea Oficial de Esquina (L.O.E.)

La cesión en la conformación de la Línea Oficial de Esquina se realiza a título gratuito y su conformación queda determinada según lo dispuesto en el punto 6.4.1.3.1.

Cuando existan edificaciones sobre el triángulo que forman la L.O.E y las prolongaciones de las L.E concurrentes, se debe prever la cesión futura a título gratuito de dicha superficie una vez que se retiren las edificaciones existentes.

La aceptación de la cesión por parte de la Ciudad se entenderá cumplida con el registro del plano de mensura que realice la cesión."

Art. 32.- Sustitúyese el artículo 4.2.1. "División y Parcelas Mínimas" del Título 4 "Cesiones De Espacio Público, Parcelamiento y Apertura De Vías Públicas" del Código Urbanístico, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"4.2.1. División y Parcelas Mínimas

La división y parcelas mínimas se rige por las siguientes disposiciones, salvo para las áreas reguladas en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" que se rigen por sus normas especiales.

a) Caso general: Las parcelas resultantes de una subdivisión tendrán una superficie mínima de trescientos (300) m² y un ancho mínimo de diez (10) metros.

La figura geométrica que constituya la nueva parcela deberá poder contener un rectángulo cuyos lados estén en relación no mayor que 2,5. El área de dicho

rectángulo deberá ser igual o mayor que el porcentaje de la superficie total de la parcela que resulte de la aplicación de la siguiente función lineal:

X% = 70 – S/100

Siendo X% el porcentaje de la superficie total de la parcela y S la superficie total de la parcela.
Para parcelas mayores de cuatro mil (4.000) m² el referido porcentaje ***será del*** treinta por ciento (30%).

La medida de por lo menos uno (1) de los frentes de las parcelas resultantes deberá ser igual o mayor que el lado menor del referido rectángulo.

b) Caso de parcela de esquina: Se procederá según se establece en el inciso a) y a los efectos del cómputo de la superficie mínima, se considerará como parte de ella la de la vía pública comprendida entre la L.O.E. y las prolongaciones de las L.O. de las calles concurrentes."

Artículo 33°.- Sustitúyese el artículo 4.2.4. "Subdivisión de parcelas intermedias con frente a dos o más calles" del Título 4 "Cesiones De Espacio Público, Parcelamiento y Apertura De Vías Públicas" del Código Urbanístico, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"4.2.4. Subdivisión de parcelas intermedias con frente a dos o más calles
Una parcela intermedia con frente a más de una calle puede ser subdividida para formar parcelas autónomas sobre cada calle aun cuando los frentes de las parcelas resultantes sean menores que los establecidos en este Título y siempre que, a juicio del Organismo Competente, se mejore la conformación del parcelamiento de la manzana, y se cumpla con la superficie mínima de parcelamiento."

Art. 34.- Sustitúyese el artículo 4.3.1. "Inmuebles Afectados a Apertura o Ensanche" del Título 4 "Cesiones De Espacio Público, Parcelamiento y Apertura De Vías Públicas" del Código Urbanístico, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"4.3.1. Inmuebles Afectados a Apertura o Ensanche

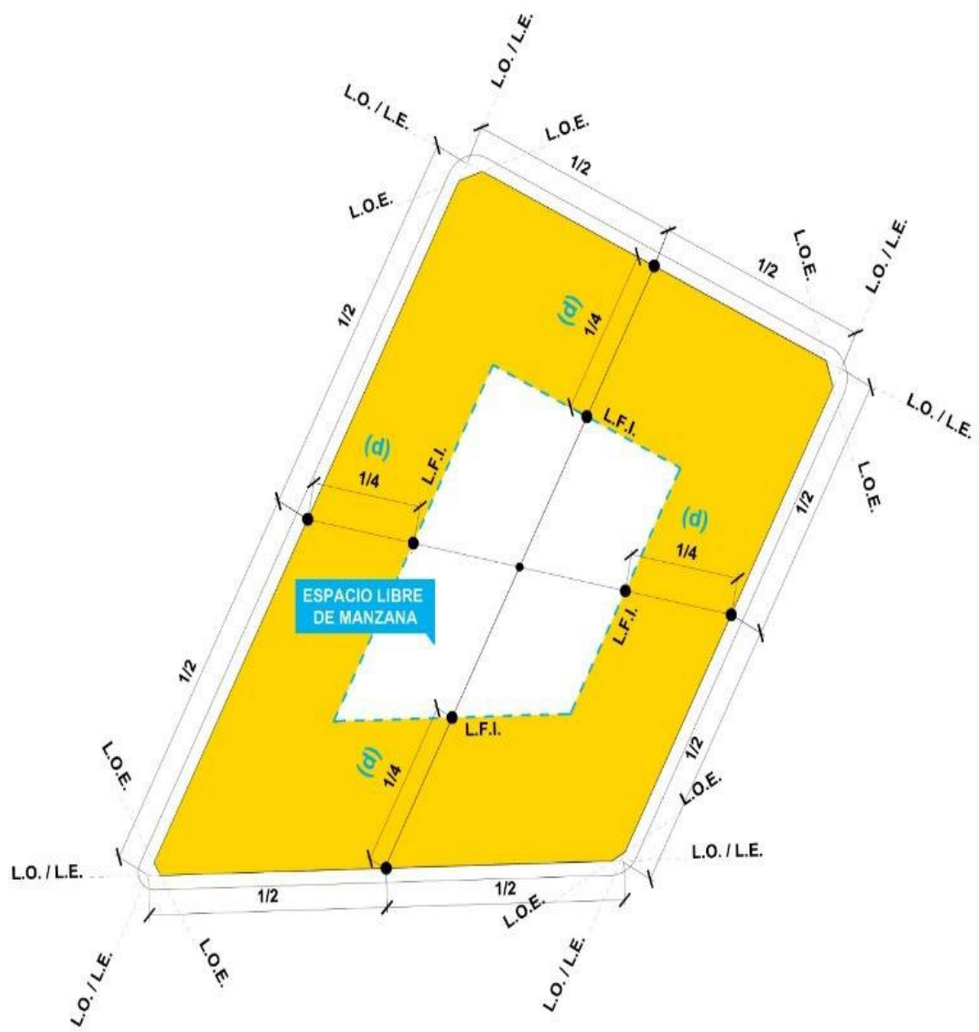
En un predio afectado por apertura, ensanche, rectificación de vía pública, traza de autopistas urbanas o por línea de edificación particularizada, se pueden realizar obras de edificación en la fracción del predio comprendida entre la antigua y la nueva L.O., siempre que el propietario, mediante escritura pública:

a) Renuncie al mayor valor originado por dichas obras y a reclamar al daño que eventualmente pueda causar su supresión.

b) Se comprometa a ejecutar o completar fachada y/o tejido morfológico conforme lo establecido en este Código, cuando la edificación afectada por la obra pública se demuela.

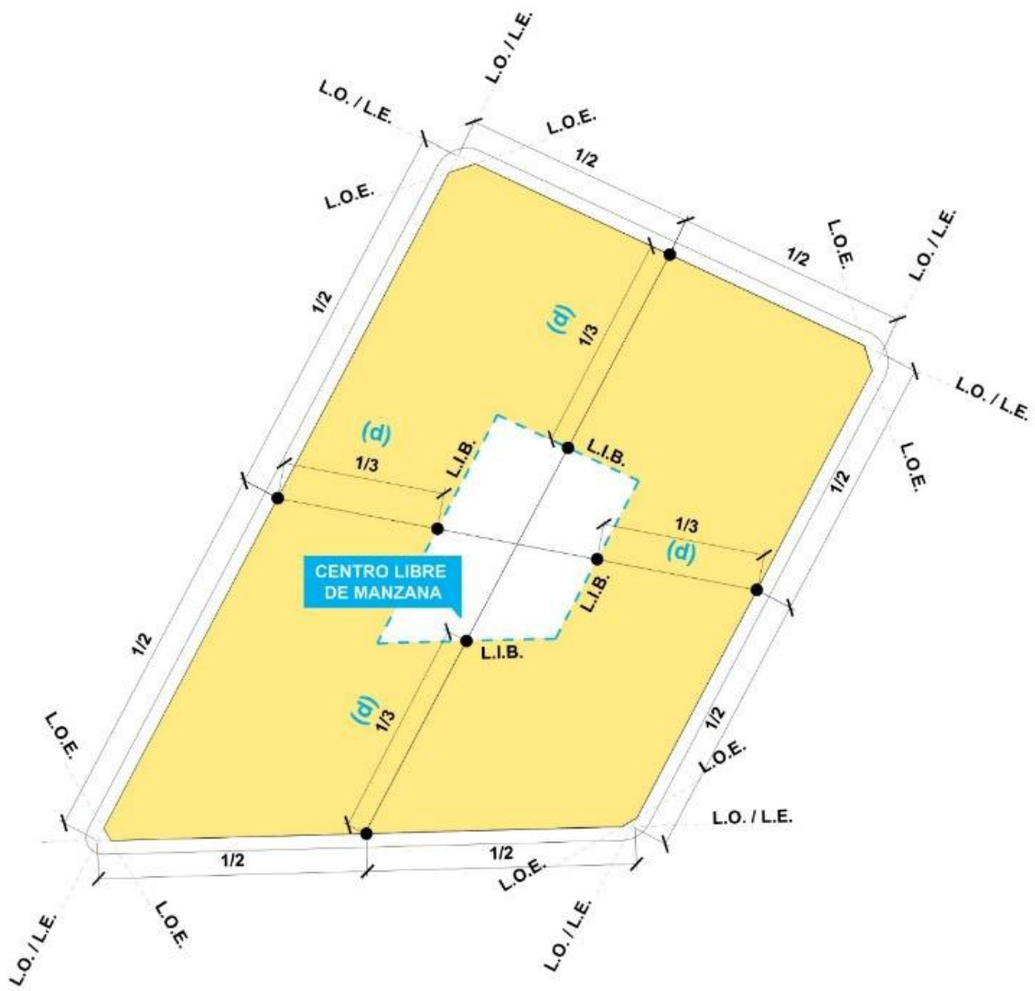
c) Limite la edificación a Planta Baja y Primer Piso."

Art. 35.- Incorpórase en el artículo 6.4.2. "Línea de Frente Interno (L.F.I.)" del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico, el siguiente gráfico:



Art. 36.- Incorpórase en el artículo 6.4.3. "Línea Interna de Basamento (L.I.B.)" del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico, el siguiente gráfico:

///



Art. 37.- Sustitúyese el artículo 7.2.8.3.1 "Compromiso Ambiental en materia de prevención de Riesgo Hídrico" en el Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del Código Urbanístico, el cual quedara redactado de la siguiente forma:

"7.2.8.3.1. Compromiso Ambiental en materia de prevención de Riesgo Hídrico
Para la aprobación de obras nuevas cuya superficie cubierta sea de más de doscientos metros cuadrados (200 m2) y su altura máxima sea superior a once metros con sesenta centímetros (11,60 metros) y se encuentren dentro de los polígonos determinados por el Plano N° 7.2.8.3.1 como áreas de prevención de Riesgo Hídrico deben implementar la ralentización de conformidad al artículo 7.2.8.3.1.1 y la normativa de edificación que regule la materia.
Los subsuelos deberán dar cumplimiento a la normativa de edificación que regule la materia.
El Centro Libre de Manzana será absorbente de conformidad al artículo 7.2.2.
La implementación de esta herramienta se computará para el cálculo de los incentivos del apartado 7.2.8.2 c) sólo cuando se conjuguen con otras herramientas de Compromiso Ambiental, según se reglamente por el Poder Ejecutivo."

///

///

Art. 38.- Suprímense los artículos 3.14.9. "En Edificios" del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" y6.4.1.3.5. "Convenio para formar la Línea Oficial de Esquina (C.L.O.E.)", 6.4.1.3.6. "Liberación de la contribución por ocupación del espacio aéreo por C.L.O.E." y 6.4.4.7 "Enfrentamiento de áreas descubiertas" del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico.

Art. 39.- Sustitúyese el apartado "4.2.1.1.2 APH51) Ampliación" del artículo 3.7.38. APH 51 – Catedral al Norte del Anexo II, Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico, apartado 3. Áreas de Protección Histórico (APH), el cual quedará redactado de la siguiente manera:

4.2.1.1.2 APH51) Ampliación
Los edificios existentes no incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH51) Catedral al Norte, podrán ser ampliados hasta alcanzar la altura máxima permitida en la zona según lo dispuesto en el apartado 4.2.1.1 APH51) Normas Generales de Edificabilidad.

Art. 40.- Incorpórase al inciso 5 EE-115) "Usos permitidos" del artículo 1.6.100 "EE-115 Universidad Di Tella", del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico, los usos del suelo "Oficina Comercial/Consultora sin atención al público" y "Espacio de Trabajo Colaborativo" quedando redactado de la siguiente manera:

"5 EE-115) Usos permitidos: Educación de nivel terciario y universitario, Institutos, Centro de investigación, Sala de conferencias, Sala de convenciones, Sala de Exposiciones, Vivienda como uso complementario de las actividades permitidas. Oficina Comercial/Consultora sin atención al público y Espacio de Trabajo Colaborativo.
Requerimiento de estacionamiento: un módulo cada setenta metros cuadrados (70m2) de la superficie total construida."

Art. 41.- Incorpórase íntegramente el cuadro 5.4.6.61 de la Ley 6.129 al artículo 5.7.53. "U60 – Barrio Padre Carlos Mugica" del Anexo II "Áreas especiales individualizadas" del Código Urbanístico, y corríjase su numeración a Cuadro de Usos 5.7.53

Art. 42.- Corríjase la referencia a los "Planos 5.4.6.61" en el artículo 5.7.53. U60 – Barrio Padre Carlos Mugica del Anexo II "Áreas especiales individualizadas" por "Planos 5.7.53" I, III y IV del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico.

Art. 43.-Incorpórase al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico el Plano Nº 7.2.6.6 que como Anexo VIII forma parte integrante de la presente Ley.

///

///

Art. 44.- Sustitúyese el Plano Nº 7.2.8.3. en el Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico, conforme el Anexo IX que forma parte de la presente Ley.

Art. 45.- Apruébase la apertura y traza de las siguientes vías públicas con la denominación oficial correspondiente:

- Calle "Paseo Islas Malvinas" entre la Av. Castañares y la calle "Sin nombre oficial";
- Calle "Juan Pablo Torcuato Batlle y Ordoñez" entre la Av. "Escalada" y la calle "Sin nombre oficial";
- Avenida "San Pedrito" entre la calle "John William Cooke" y la avenida "27 de Febrero";
- Calle "Enrique Ochoa" entre la calle "Lancheros del Plata" y la Av. Pedro de Mendoza;
- Calle "Pilcomayo" entre la Avenida "Almirante Brown" y la calle "Necochea";
- Prolongación de la calle "Libres del Sur" desde la calle "Juan Antonio Bibiloni" hasta la calle "Brigadier General Facundo Quiroga";
- Prolongación de la calle "Brigadier General Facundo Quiroga" desde la calle "Libres del Sur" hasta su traza paralela a las vías del Ferrocarril Gral. Bartolomé Mitre;
- Calle "Padre Carlos Mugica" entre la avenida "Dr. José María Ramos Mejía" hasta la prolongación virtual de la calle "Austria";
- Prolongación de la calle "Py y Margall" entre la avenida "Almirante Brown" y la calle "Pilcomayo".

Cláusula transitoria primera: La modificación del Código Urbanístico que se aprueba por la presente Ley, se aplica a los trámites administrativos que se inicien con posterioridad a su entrada en vigencia. Los actos administrativos dictados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley conservarán su validez por el término en el que fueron otorgados. Los trámites administrativos en curso a la entrada en vigencia de la presente Ley seguirán rigiéndose de conformidad con el régimen vigente al momento del inicio del trámite.

Art. 46.-Comuníquese, etc.

EMMANUEL FERRARIO
PABLO JAVIER SCHILLAGI

LEY 6564

ES COPIA

Digitallysignedby
Jorge Ignacio Cesani
Director General
Despacho Parlamentario
Date:16.9.2022.

ANEXO I
NORMATIVA URBANÍSTICA

4.1.25 AE31 – Lomas de Núñez
1 AE31) Delimitación: Polígono delimitado por el eje de la calle Vedia, vías del FFCC Mitre, eje de la calle Vilela y eje de la calle Cuba hasta su intersección con el eje de la calle Vedia, según Plancheta de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 4.1.25.

2 AE31) Carácter:
Zona destinada al uso residencial con viviendas individuales y colectivas de densidad media – baja y altura limitada, que por su configuración topográfica presenta diferencias de nivel dentro de las manzanas y parcelas que la conforman.

3 AE31) Parcelamiento: No se admite la unificación y subdivisión parcelaria.

4 AE31) Cota de parcela y cota arquitectónica de barranca:
De acuerdo al artículo 3.1.2.2 del Código de Edificación.

5 AE31) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

5.1 AE31) Morfología edilicia:

a) Plano Límite: nueve metros (9 m) a contar desde la cota de la parcela o cota arquitectónica de barranca, con una altura de Planta Baja mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m).
b) Perfil edificable: Por sobre la altura máxima, no se puede construir ningún nivel retirado. En este caso, la altura máxima coincidirá con el Plano Límite.
c) Área edificable:
   El área edificable se encuentra limitada por la L.E. y la L.F.I.
   Línea de edificación:
   Retiro de frente mínimo:
   En parcelas intermedias 3 m.
   En parcelas de esquina 3 m y 1 m desde las respectivas Líneas Oficiales.
   El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

Extensiones vinculadas al Espacio Libre de Manzana: no es de aplicación el artículo 6.4.2.3., inciso d).
Subsuelo: se pueden edificar subsuelos hasta la Línea de Frente Interno.
No resulta de aplicación el artículo 6.5.5. Completamiento de Tejido o Edificabilidad.

Cuando el/los edificios linderos se encuentren consolidados con parámetros superiores a los vigentes, sobre la Línea Oficial (L.O.) y/o posean una Línea de Edificación (L.E.) distinta a la establecida como retiro obligatorio se puede

alcanzar dicha línea incorporando balcones/ terrazas, siempre y cuando la estructura portante se retire un mínimo de 1,50 m de la L.O.

6 AE31) Usos:
Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos (1).

7 AE31) Protección Ambiental: Conjunto urbano singular con calidad ambiental formado por la barranca natural y su entorno.
Para los presentes casos, el nivel de cota arquitectónica de barranca, a determinar por el Organismo competente en materia catastral, debe ser acompañado por una consulta de prefactibilidad emitida por el Organismo competente en materia de Interpretación Urbanística y la intervención del organismo competente en Planeamiento Urbano, con el fin de preservar la calidad paisajística ambiental.

7.1 AE31) Listado de inmuebles afectados

DIRECCIÓN	S-M-P
BESARES 2138/2142	029-031-004
RUIZ HUIDOBRO 2115/2119 - ARCOS 4202/4206	029-033-023
RAMALLO 2116	029-034-001b
O´HIGGINS 4090	029-044-032
RUIZ HUIDOBRO 2010/2012 ESQ. O´HIGGINS	029-045-001c
RUIZ HUIDOBRO 2016/2020	029-045-001e
RUIZ HUIDOBRO 2040	029-045-002a
BESARES 2081/2085	029-045-008k
BESARES 2071/2073	029-045-008l
BESARES 2063/2065	029-045-008m
BESARES 2037/2045	029-045-008n
CORREA 2002/2016 ESQ. O´HIGGINS	029-046-001b
CORREA 2026/2030	029-046-001c
O´HIGGINS 4280	029-046-001d
CORREA 2044/2050	029-046-002
CORREA 2074/2078	029-046-003
CORREA 2082/2084	029-046-004
CORREA 2088	029-046-005a
ARCOS 4287	029-046-006
O´HIGGINS 4214	029-046-017a
O´HIGGINS 4220/4228	029-046-018b
O´HIGGINS 4254/4258	029-046-020a
RAMALLO 2010	029-047-002
RAMALLO 2044/2046	029-047-003
RAMALLO 2050	029-047-004
RAMALLO 2060	029-047-005
CORREA 2083	029-047-017

CORREA 2051/2053	029-047-019
CORREA 2033/2035	029-047-020
O´HIGGINS 4332/4336	029-047-024
O´HIGGINS 4342/4344	029-047-025
O´HIGGINS 4366/4368	029-047-027
ARCOS 4469/4473	029-048-008
ARCOS 4449	029-048-010
RAMALLO 2065	029-048-015
RAMALLO 2041/2045	029-048-016
RAMALLO 2023/2027	029-048-017a
O' HIGGINS 4446/4452/4470 y ARIAS 2036	029-048-021a
O' HIGGINS 4480/4488	029-048-024
O' HIGGINS 4556/4558/4560	029-049-006
PICO 2050	029-050-004
O' HIGGINS 4650/4654	029-050-020c
VEDIA 2048	029-051-005
VEDIA 2058	029-051-006
O' HIGGINS 4728	029-051-021a
O' HIGGINS 4345/4349	029-060-012
PICO 1920/1918	029-063-002a
DEHEZA 1947/1955	029-063-016a
GRECIA 4636/4640	029-063-019
GRECIA 4650	029-063-020
GRECIA 4668	029-063-021
GRECIA 4680	029-063-022a
GRECIA 4770	029-064-017
GRECIA 4786	029-064-018

7.2 AE31) Espacios libres parquizados
Los propietarios de parcelas en las cuales se hallen ejemplares conspicuos de árboles y arbustos, en el espacio libre de manzana y/o retiros obligatorios, deben proveer a su conservación pudiendo requerir a esos efectos el asesoramiento del organismo competente en materia de arbolado público.

8. AE31)
El Organismo Competente, previo al Dictamen del Consejo, requerirá al Consejo Consultivo de la Comuna correspondiente a la ubicación del inmueble, un informe no vinculante en relación a las peticiones que reciba con referencia a la aplicación de estas normas, debiendo pronunciarse al respecto en un plazo de quince (15) días hábiles de notificado, bajo apercibimiento de continuar el trámite de las actuaciones.

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de las Malvinas.En Homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

ANEXO II
PLANO Nº 4.1.25



ANEXO III

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA
DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA – GOPAU
BASE DE DATOS DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL INVENTARIO 029-031-023

CONDICIÓN JURÍDICA: Protección Cautelar **BARRIO**: NUÑEZ **COMUNA**: 13

CATASTRO

C	S	M	P	DIRECCION
16	**029**	**031**	**023**	ARCOS 4050-4052

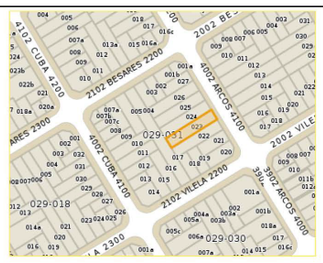
DENOMINACION:

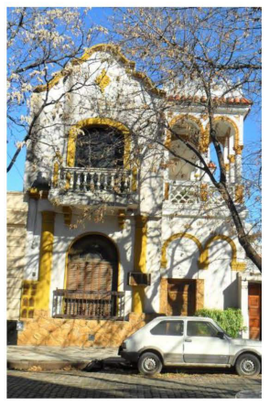
DATOS DE LA PARCELA

SUP LOTE	SUP EDIFICADA	EDIFICABILIDAD	FOS	ALTURA	
				Nº PISOS	ALTURA TOTAL
358 m²	412 m²	USAB 2	%	PB + 1	10 m. (aprox.)

DATOS DEL EDIFICIO

PROYECTISTA: S/datos
CONSTRUCTOR: S/datos
CORRIENTE ESTILÍSTICA: Neocolonial
TIPOLOGÍA: R_vh1 - Viviendas en hilera de pasillo lateral
RÉGIMEN PROPIEDAD: Horizontal
DOMINIO: Privado
USO ACTUAL: Vivienda multifamiliar
USO ORIGINAL: Vivienda multifamiliar
AÑO PROYECTO: Circa 1932
AÑO MODIFICACIÓN: Circa 1967





SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA
DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA – GOPAU
BASE DE DATOS DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL INVENTARIO 029-033-023

CONDICIÓN JURÍDICA: Protección Cautelar **BARRIO**: NUÑEZ **COMUNA**: 13

CATASTRO

C	S	M	P	DIRECCION
16	**029**	**033**	**023**	RUIZ HUIDOBRO 2115.2119 / RUIZ HUIDOBRO 2115.2119 / ARCOS 4202.4206

DENOMINACION:

DATOS DE LA PARCELA

SUP LOTE	SUP EDIFICADA	EDIFICABILIDAD	FOS	ALTURA	
				Nº PISOS	ALTURA TOTAL
208 m²	204 m²	USAB 2	%	PB + 1	10 m. (aprox.)

DATOS DEL EDIFICIO

PROYECTISTA: S/datos
CONSTRUCTOR: S/datos
CORRIENTE ESTILÍSTICA: Pintoresquismo
TIPOLOGÍA: R_cha1 - Chalet compacto entre medianeras
RÉGIMEN PROPIEDAD: Unico
DOMINIO: Privado
USO ACTUAL: Vivienda unifamiliar
USO ORIGINAL: Vivienda unifamiliar
AÑO PROYECTO: Circa 1927
AÑO MODIFICACIÓN: S/datos





SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA
DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA – GOPAU
BASE DE DATOS DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL INVENTARIO 029-031-023

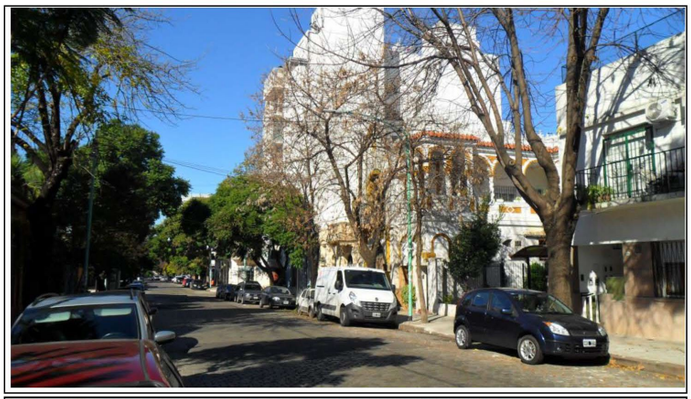
AÉREA 1940	AÉREA 2009
	

PERFIL CUADRA



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA
DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA – GOPAU
BASE DE DATOS DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL INVENTARIO 029-031-023

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA





SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA
DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA – GOPAU
BASE DE DATOS DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL INVENTARIO 029-031-023

ESTADO DE CONSERVACIÓN

	B	R	M		B	R	M
FACHADA PB	✓			CARPINTERÍAS		✓	
FACHADA PA	✓			REVESTIMIENTOS	✓		
ORNAMENTACIÓN	✓			HERRERIA	✓		
(OTROS)				OBSERVACIONES	Las puertas de acceso se encuentran modificadas. Se puede observar un equipo de aire acondicionado sobre fachada.		

VALORACIÓN

VALOR URBANÍSTICO		VALOR ARQUITECTONICO			VALOR HISTÓRICO/ TESTIMONIAL	SINGULARIDAD		INTERVENCIÓN
SINGULAR	AGRUPADO	TIPOLOG.	FACHADA	PLANTA		CONSTR.	DISEÑO	
✓			✓			✓	✓	Remover los equipos de aires acondicionado.

ELEMENTOS DE ESPECIAL VALOR E INTERÉS

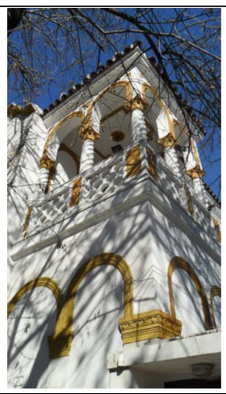
Implantacion, profusa ornamentacion en fachada, medias columnas y balcon con balaustrada, terraza galeria con arcos de medio punto, remate neocolonial sobre aventanamientos principales, carpinterias, postigones y herreria.

OTRAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

MATERIAL RECOPILADO Usig, PDI, relevamiento fotográfico GOSPU
RELEVADO Arq. Victoria Sabbadini **FECHA** 27/05/2014
REVISADO Arq. Mercedes Chezo **FECHA** 13/06/2014

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA
DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA – GOPAU
BASE DE DATOS DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL INVENTARIO 029-031-023

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA





SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA
DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA – GOPAU
BASE DE DATOS DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL INVENTARIO 029-031-023

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA

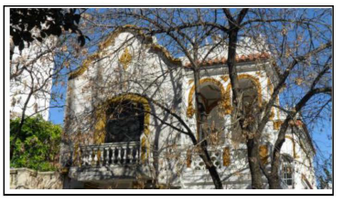




IMAGEN NO DISPONIBLE

IMAGEN NO DISPONIBLE

IMAGEN NO DISPONIBLE

IMAGEN NO DISPONIBLE

ANEXO IV

LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA
DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA – GOPAU
BASE DE DATOS DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL INVENTARIO 029-033-023

AÉREA 1940	AÉREA 2009
	

PERFIL CUADRA

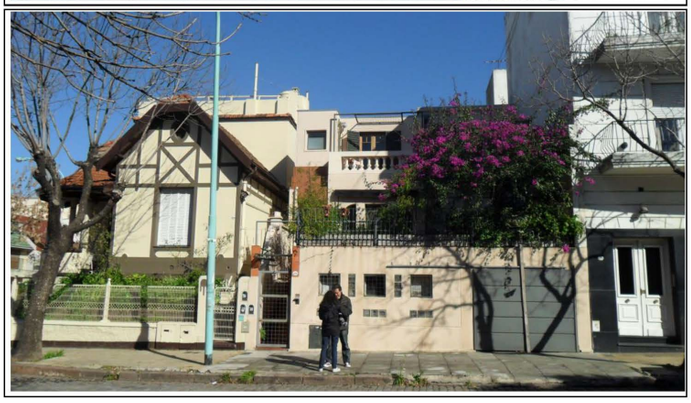


LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA
DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA – GOPAU
BASE DE DATOS DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL INVENTARIO 029-033-023

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA





LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA
DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA – GOPAU
BASE DE DATOS DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL INVENTARIO 029-033-023

ESTADO DE CONSERVACIÓN

	B	R	M		B	R	M
FACHADA PB	✓			CARPINTERÍAS	✓		
FACHADA PA	✓			REVESTIMIENTOS	✓		
ORNAMENTACIÓN	✓			HERRERIA	✓		
(OTROS)				OBSERVACIONES	Sobre la calle Ruiz Huidobro se observa un volumen que contiene los garage y por detras se observa la ampliacion de un piso agregado.		

VALORACIÓN

VALOR URBANÍSTICO		VALOR ARQUITECTONICO			VALOR HISTÓRICO/ TESTIMONIAL	SINGULARIDAD		INTERVENCIÓN
SINGULAR	AGRUPADO	TIPOLOG.	FACHADA	PLANTA		CONSTR.	DISEÑO	
✓		✓	✓			✓	✓	

ELEMENTOS DE ESPECIAL VALOR E INTERÉS

Implantación, tejado a varias aguas, ornamentacion en fachada, carpinterias, postigones, pan de bois, acceso con piano nobile y porche, materialidad y textura

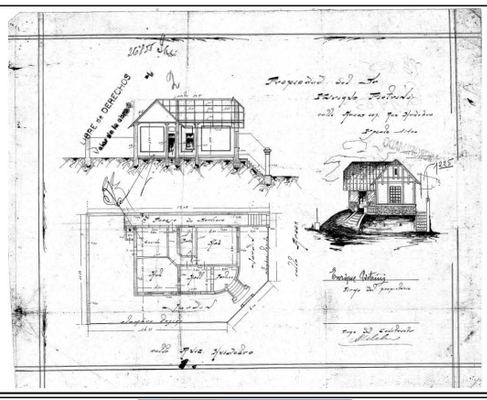
OTRAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

MATERIAL RECOPILADO Usig, PDI, relevamiento fotográfico GOSPU
RELEVADO Arq. Victoria Sabbadini **FECHA** 27/05/2014
REVISADO Arq. Mercedes Chezo **FECHA** 13/06/2014

LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA
DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA – GOPAU
BASE DE DATOS DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL INVENTARIO 029-033-023

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA





LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

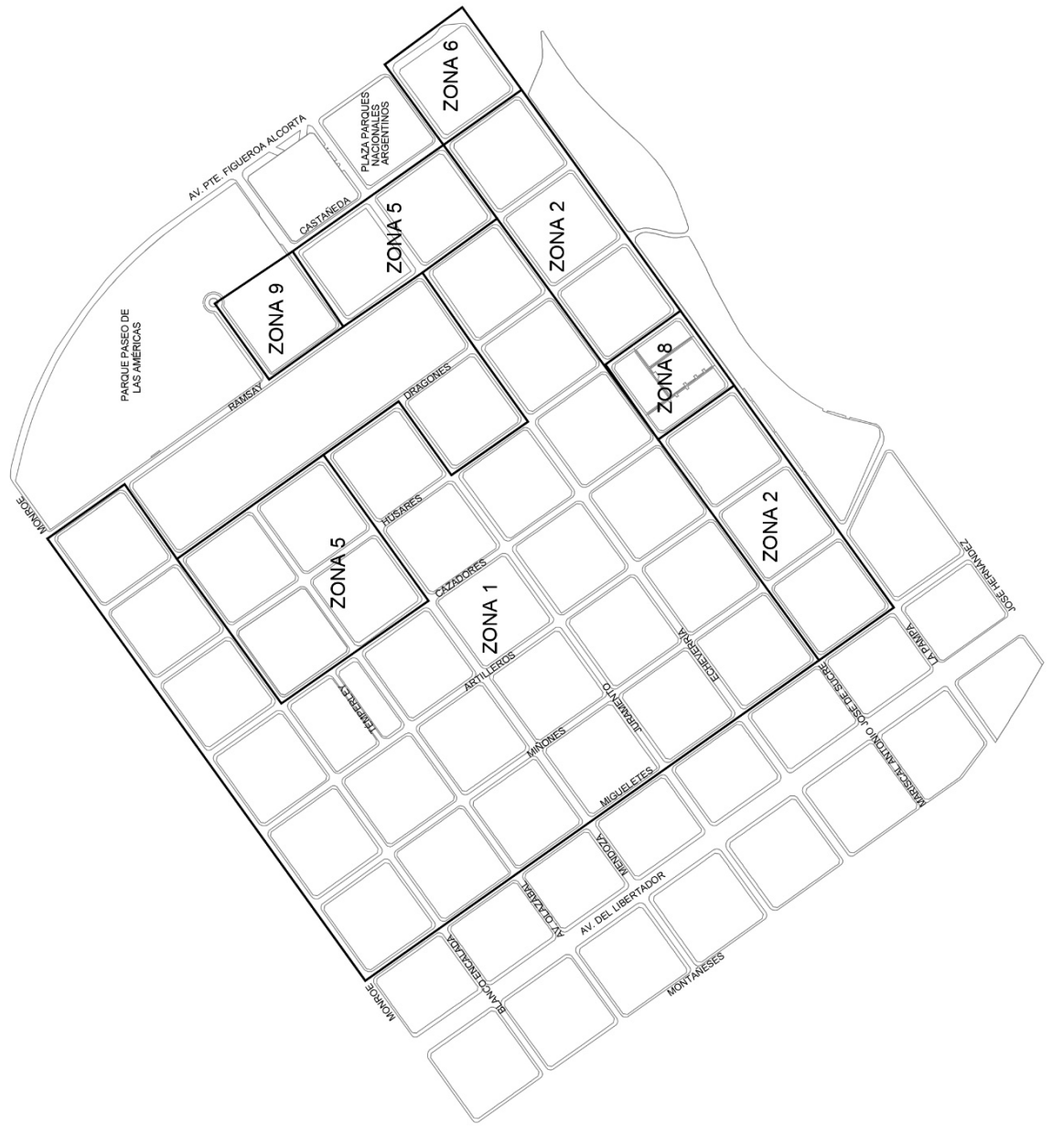
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA
DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA – GOPAU
BASE DE DATOS DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL INVENTARIO 029-033-023

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA



"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de las Malvinas.En Homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

ANEXO V



U23
BARRIO NUEVO BELGRANO
PLANO N° 5.7.22 a)

PLANO Nº 5.7.22 a)

ANEXO VI

"U (N° a designar)) Barrio Parque General Belgrano.

1 U (N° a designar)) Delimitación: La zona se halla delimitada por las Avenidas del Libertador, Guillermo Udaondo, Presidente Figueroa Alcorta, y las calles Sáenz Valiente, deslinde entre las líneas divisorias de fondo y lateral de las parcelas frentistas a la calle Sargento Eduardo Romero y Monroe; hasta su intersección con el eje de la calle Monroe hasta su intersección con la Avenida Del Libertador.

2 U (N° a designar)) Carácter: zona destinada a la localización de vivienda individual y colectiva.

3 U (N° a designar)) Tipología edilicia: se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre con altura limitada.

4 U (N° a designar)) Parcelamiento: No se admite el englobamiento de parcelas.

5 U (N° a designar)) Morfología:
Se rige por las siguientes normas y por el Título 6 de este Código en todo lo que no se oponga:

a) Plano Límite: nueve metros (9.00m), a contar desde la cota de la parcela. Por encima de dicho nivel no se permiten espacios habitables.
No es de aplicación el Art. 6.5.5 Completamiento de Tejido o Edificabilidad de este Código.

a.1) Casos especiales: Las parcelas frentistas a la Av. Figueroa Alcorta tienen una altura máxima de catorce metros con sesenta centímetros (14,60 m) en una franja edificable de trece metros (13 m) a contar desde la L.O.
Por detrás de dicha franja se puede alcanzar una altura de nueve metros (9 m).

b) Altura de Planta Baja Mínima: dos metros con sesenta centímetros (2,60m), la cual no podrá tener una cota inferior a cero con excepción de rampas vehiculares y escaleras. No se admiten hundimientos del nivel de Planta Baja.

c) Área edificable: se encuentra limitada por la L.R.O. y la L.F.I.

En parcelas intermedias el retiro es de tres metros (3 m) respecto de la L.O.
En parcelas de esquina el retiro es de tres metros (3 m) y un metro (1 m) desde las respectivas Líneas Oficiales; el propietario puede determinar la L.O. respecto de la cual efectuará cada uno de los retiros.

Se debe materializar sobre la totalidad del frente de la parcela incorporando tratamiento paisajístico y suelo absorbente, con predominancia de material vegetal.

En ningún caso puede alcanzar la Línea de Edificación (L.E.) lindera en el supuesto que esta invada el retiro de frente mínimo.

No se permiten salientes sobre el contrafrente

c.1) Las parcelas frentistas a la Av. Figueroa Alcorta se encuentran limitadas por la L.O. y la L.F.I.
Si la distancia entre la L.F.I. y la Línea Divisoria de Fondo de Parcela es menor a seis metros (6 m), la línea de edificación de contrafrente debe conformar un retiro mínimo de seis metros (6 m) de la Línea Divisoria de Fondo de Parcela.

d) Cercos: Sobre Línea Oficial sólo se permite ejecutar parapetos ciegos hasta una altura de cuarenta centímetros (0,40 m). Por sobre este muro puede materializarse rejas hasta una altura de 2,60 metros, de barrotes distanciados, debiendo visualizarse desde la vereda el frente de la edificación y espacio libre de retiro. En ningún caso, el cerramiento puede complementarse con construcciones, techados o aleros internos que cubran el retiro, total o parcialmente, a efectos de preservar el espacio de retiro de frente.

e) Subsuelo: Entre la L.O. y laL.I.B. se puede edificar un subsuelo de profundidad máxima de tres metros (3,00m) exclusivamente para dar cumplimiento a los requerimientos obligatorios de módulos de estacionamiento según el destino del edificio y/o instalaciones, propiciando la menor invasión al Centro Libre de Manzana.

6 U (N° a designar)) Usos:
Se permiten los siguientes usos de suelo con las restricciones que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N°3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos (1):
9.1 Vivienda Individual
9.2 Vivienda Colectiva
6.1.8 Estudio profesional (anexo a vivienda)
6.5.5 Policía (comisaria)
5.1.1 Consultorio veterinario
5.1.2 Consultorio profesional (anexo a vivienda)
3.1.1 Jardín Maternal gestión estatal
2.2.1 Biblioteca local

En las parcelas frentistas a la Av. Figueroa Alcorta, se permiten los siguientes rubros del Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo (4) del Cuadro de Usos N° 3.3:
1.8.1. Herboristería,
1.8.2. Farmacia,
1.8.3. Local de venta de papeles pintados/alfombras/artículos de decoración.
1.8.4. Local de venta de antigüedades, objetos de arte.
1.8.8. Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería.
1.8.11. Local de venta de artículos publicitarios.
1.8.12. Tabaquería, cigarrería.
1.8.13. Cerrajería.
1.8.14. Óptica y fotografía,
1.8.15. Local de venta de símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos.
1.8.17. Rodados en general, bicicletas, motos,
1.8.18. Relojería y joyería,
1.8.19. Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia.
1.8.21. Metales y piedras preciosas (compra-venta).

1.8.28. Local de venta de artículos y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico.
2.1.6. Museo Clase I. Permanentes y temporarias.
2.1.7. Museo Clase II. Condicionado por el inmueble.
2.1.8. Galería de arte.
6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes
9.1 Vivienda individual
9.2 Vivienda colectiva

En las parcelas frentistas a la Av. Udaondo y a la Av. Del Libertador, se permiten los usos del Área de Media Mixtura de Usos del Suelo (2) del Cuadro de Usos N° 3.3.

En el caso de parcelas pasantes con frente a Avenida no se admiten actividades comerciales de su Área de Mixtura de Usos del Suelo sobre el área edificable correspondiente al otro Área de Mixtura de Usos del Suelo.

No es de aplicación el artículo 5.1.1 del apartado de Áreas de Urbanización Determinada.

Los locales comerciales localizados en parcelas de esquina con frente a avenida y calle interior, tendrán acceso únicamente sobre la avenida.

No se admiten servidumbres administrativas entre parcelas, con el objeto de unificar superficie de usos y actividades comerciales, públicas y/o de estacionamientos.
Dentro de la U (N° a designar) no se admiten servidumbres.

7 U (N° a designar)): El Organismo Competente, previo a cualquier acto administrativo, debe requerir al Consejo Consultivo de la Comuna correspondiente a la ubicación del inmueble, un informe no vinculante en relación a las peticiones que reciba con referencia a la aplicación de estas normas, debiendo pronunciarse en un plazo de quince (15) días hábiles de notificado, bajo apercibimiento de continuar el trámite de las actuaciones."

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de las Malvinas.En Homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

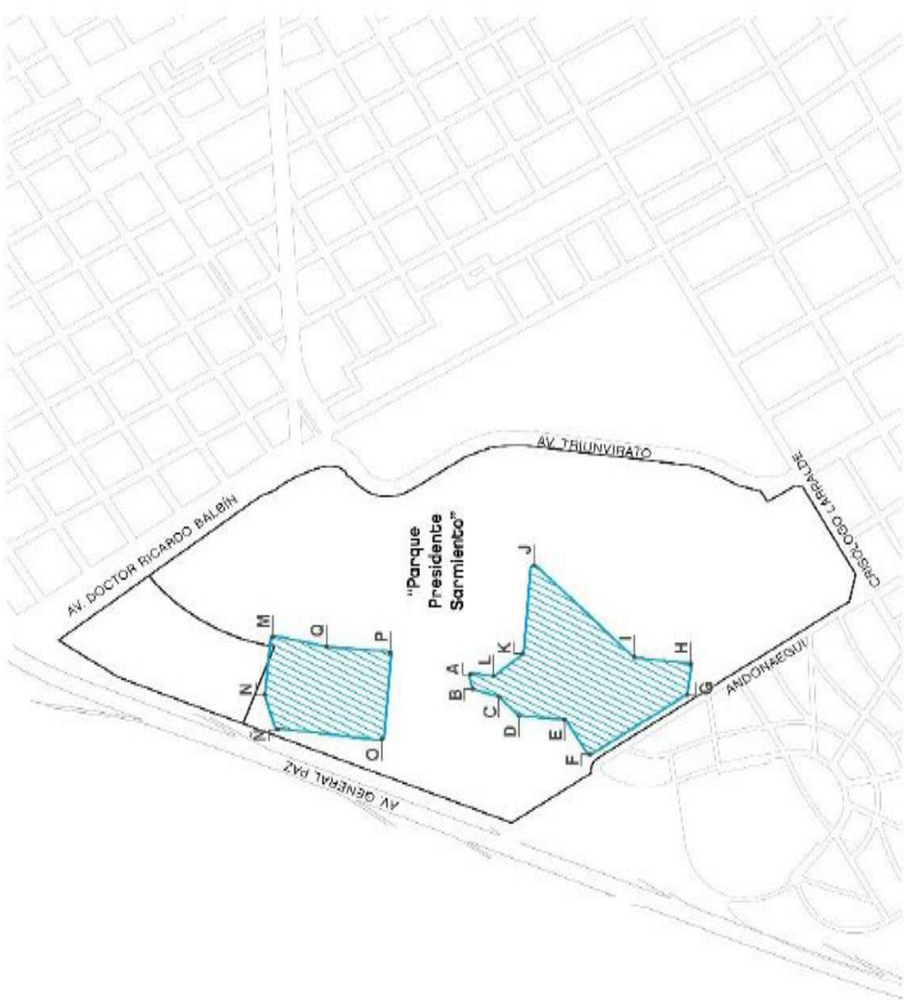
ANEXO VII



U (N° A DESIGNAR)
BARRIO PARQUE GENERAL BELGRANO
PLANO N° 5.7.(N° a designar)

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de las Malvinas.En Homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

ANEXO VIII



Polígono Sur

Punto	Latitud	Longitud
A	34°33'29.48"S	58°30'2.74"W
B	34°33'29.64"S	58°30'3.78"W
C	34°33'31.11"S	58°30'4.32"W
D	34°33'32.55"S	58°30'5.98"W
E	34°33'35.40"S	58°30'8.18"W
F	34°33'36.33"S	58°30'8.40"W
G	34°33'41.88"S	58°30'3.91"W
H	34°33'42.00"S	58°30'1.89"W
I	34°33'38.55"S	58°30'1.48"W
J	34°33'32.83"S	58°29'54.46"W
K	34°33'32.58"S	58°30'0.11"W
L	34°33'30.94"S	58°30'2.83"W

Polígono Norte

M	34°33'17.93"S	58°29'59.52"W
N	34°33'17.32"S	58°30'4.20"W
Ñ	34°33'17.93"S	58°30'6.66"W
O	34°33'24.24"S	58°30'7.44"W
P	34°33'24.66"S	58°30'1.04"W
Q	34°33'20.24"S	58°30'0.59"W

REFERENCIAS
Polígono
Vértices

ARE
SECTOR PARQUE PRESIDENTE SARMIENTO - ÁREA UP
PLANO N° 7268.6.

ANEXO IX



REFERENCIAS
Área de Prevención de Riesgo Hídrico

|PLANO N° 7.2.8.3.1.