



Exp. 2120-J-24.

Buenos Aires, 26 de setiembre de 2024.

Ley

(Aprobación inicial conforme lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

Artículo 1°.- Se sustituye el texto del artículo 1.1.4 "Modificaciones al Código Urbanístico" del Título 1 "Generalidades, Principios y Definiciones" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"1.1.4. Modificaciones al Código Urbanístico"

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el marco de sus competencias, trata toda propuesta de modificación al presente Código, a través del procedimiento de doble lectura prescrito en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Establécese la evaluación del presente Código por el Poder Ejecutivo cada cuatro años en relación con el Plan Urbano Ambiental vigente. Dicha Evaluación debe realizarse con los instrumentos de participación y monitoreo del Título 10. Las evaluaciones contempladas en el plazo mencionado anteriormente podrán ser consideradas cada ocho años a efectos de actualizar el presente Código".

Art. 2°.- Se suprimen del artículo 1.3. "Abreviaturas" del Título 1 "Generalidades, Principios y Definiciones" del "Código Urbanístico" las siguientes abreviaturas:

C.E.C.C.T.: Certificado de Equivalencia de Capacidad Constructiva Transferible.

E.C.C.T.: Equivalencia de Capacidad Constructiva Transferible.

R.P.E.E.C.C.T.: Registro Público Especial de Equivalencia de Capacidad Constructiva Transferible.

Art. 3°.- Se incorporan al artículo 1.3. "Abreviaturas" del Título 1 "Generalidades, Principios y Definiciones" del "Código Urbanístico" las siguientes abreviaturas, intercaladas alfabéticamente según corresponda, las cuales quedarán redactadas de la siguiente manera:

U.E.: Unidad de Edificabilidad

A.E.I.: Áreas Especiales Individualizadas

C.C.A.: Capacidad Constructiva Adicional.

C.C.A.P.E.C.: Capacidad Constructiva Adicional por Proyectos Emisores Catalogados.

Art. 4°.- Se sustituyen las siguientes definiciones establecidas en el artículo 1.4.2.1 "Generales relativos al Uso" del Título 1 "Generalidades, Principios y Definiciones" del "Código Urbanístico", los cuales quedarán redactados de la siguiente manera:

"Mixtura de usos: consiste en la posibilidad de aplicación de usos diversos pero compatibles dentro de una misma área de conformidad a los principios establecidos en este Código Urbanístico.



“2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

Unidad de uso: local y/o ámbito de espacio contiguo cubierto, semicubierto o descubierto, donde se desarrolla uno o más usos que funcionan de forma independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, unidad funcional, etc.

Uso complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma unidad de uso, funciones compatibles que sirven o complementan el desarrollo del uso principal siempre, que no desvirtúe el carácter principal del mismo, y su funcionamiento sea de forma conjunta.”

Art. 5°.- Se suprime del artículo 1.4.2.1 “Generales relativos al Uso” del Título 1 “Generalidades, Principios y Definiciones” del “Código Urbanístico”, la siguiente definición:

“Uso accesorio: El destinado a satisfacer, dentro de la misma unidad de uso, funciones accesorias del uso principal que no requieren autorización de la actividad económica anexa para su desarrollo.”

Art. 6°.- Se incorpora la siguiente definición al artículo 1.4.2.1 “Generales relativos al Uso” del Título 1 “Generalidades, Principios y Definiciones” del “Código Urbanístico”, intercalada alfabéticamente según corresponda, la cual quedará redactada de la siguiente manera:

“Actividades accesorias o servicios auxiliares: El destinado a satisfacer, dentro de la misma unidad de uso, funciones accesorias del uso principal”.

Art. 7°.- Se sustituye las siguientes definiciones establecidas en el artículo 1.4.2.2 “Tipos de Uso” del Título 1 “Generalidades, Principios y Definiciones” del “Código Urbanístico”, las cuales quedarán redactadas de la siguiente manera:

“Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros: Local en el cual se desarrolla una actividad comercial o de servicios delegada a un intermediario. El local no incluye depósito ni expende mercaderías.

Alimentación en general y gastronomía: Establecimiento destinado a la elaboración, exposición y venta de productos alimenticios y/o bebidas para ser consumidos en el lugar, puede incluir entrega a domicilio y comida para llevar.

Autoservicio de productos alimenticios: Se define como autoservicio de productos alimenticios al establecimiento minorista que reúne las siguientes características:

- a) Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
- b) Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca;
- c) Tenga un local de ventas superior a ciento cuarenta metros cuadrados (140 m²) para los ramos obligatorios;
- d) Tenga una superficie destinada a depósitos, cámaras frigoríficas y preparación y acondicionamiento de productos, la que en ningún caso puede superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie total de la unidad de uso, según lo establecido en el inciso a) del artículo 3.13.5 “Depósitos complementarios”.
- e) Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

Autoservicio de productos no alimenticios: se define como autoservicio de productos no alimenticios al establecimiento minorista que reúna las siguientes características:



"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

a) Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;

b) Venda obligatoriamente algunos de los siguientes ramos: ferretería y pinturería, perfumería, cosmética e higiene personal, artículos de limpieza, bazar, menaje, librería, juguetería, papelería y artículos escolares;

c) Tenga un local de ventas superior a ciento cuarenta metros cuadrados (140 m²) para los ramos obligatorios;

d) Tenga una superficie destinada a depósitos, cámaras frigoríficas y preparación y acondicionamiento de productos, la cual en ningún caso puede superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie total de la unidad de uso, según el inciso a) del artículo 3.13.5 "Depósitos complementarios".

e) Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

Autoservicio de proximidad: Establecimiento minorista de productos alimenticios y no alimenticios para el hogar que reúna las siguientes características:

a) Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;

b) Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios y no alimenticios que por reglamentación se establezca;

c) Tenga un local de ventas no superior a doscientos metros cuadrados (200) m² para los ramos obligatorios;

d) Tenga una superficie destinada a depósitos, cámaras frigoríficas y preparación y acondicionamiento de productos, la cual en ningún caso puede superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie total de la unidad de uso, según el inciso a) del artículo 3.13.5 Depósitos complementarios.

e) Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

Centro de compras: Complejo comercial de alcance metropolitano, integrado como mínimo por:

a) Un comercio minorista por sistema de venta (supermercado total o supermercado)

b) Un número de locales de comercios minoristas, y/o diversiones públicas, cultura, culto y recreación, y/o de servicios.

c) Un área de estacionamiento vehicular no menor a una vez y media la superficie conjunta de los espacios destinados a la venta.

Club Social, Cultural y Deportivo con o sin Instalaciones Cubiertas: Ámbitos destinados necesaria y exclusivamente a actividades deportivas, sociales, culturales y recreativas, pudiendo incluir: salón para actividades sociales y culturales, canchas y pistas deportivas y otros usos compatibles relacionados a la enseñanza y/o práctica de actividades deportivas que no modifiquen su carácter.

Clubes de Barrio: Ámbitos de escala barrial, destinados necesaria y exclusivamente a actividades deportivas, sociales, culturales y recreativas, pudiendo incluir: canchas y pistas deportivas y otros usos compatibles relacionados a la enseñanza y/o práctica de actividades deportivas; que no modifiquen su carácter ni alcance.



Comercio mayorista con depósito: Establecimiento destinado a la exposición y/o comercialización de productos al por mayor, el cual cuenta con un espacio para almacenamiento, pudiendo incluir: oficina comercial para la venta por internet o telefónica.

Comercio mayorista con depósito - artículo 3.13.5. a) Establecimiento destinado a la exposición y/o comercialización de productos al por mayor, el cual cuenta con un espacio para almacenamiento menor del sesenta por ciento (60%) de la superficie del local.

Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios: Comercios minoristas destinados a la exposición y venta de productos alimenticios y/o bebidas de venta inmediata. No incluye elaboración ni consumo en el lugar.

Estación Terminal: Espacio cubierto o descubierto en la que se inician y/o terminan los viajes efectuados por distintos medios de transporte (Tren, subterráneo, transporte público automotor y pre y post aéreo).

Galería comercial: Establecimiento dividido en unidades de uso que comparten circulación, vestíbulo, nave como medio exigido de salida y ventilación de los mismos, así como servicios de salubridad y mantenimiento, cuyo alcance resulta para el abastecimiento local o barrial. Resultan destinadas al desarrollo principal de comercio minorista (excluido aquellos por sistema de venta) Comercio mayorista sin depósito; Comercio mayorista con depósito-Art. 3.13.5. a); Alimentación en general y gastronomía; Alimentación general para llevar; Servicios para la vivienda y sus ocupantes; y otros usos compatibles que no modifiquen su carácter ni alcance.

Local de baile clase C: Lugar donde:

- a) Se ejecuta música y/o canto
- b) Se ofrecen bailes públicos;
- c) Se expenden bebidas;
- d) Se sirven o no comidas;
- e) Se realizan o no números de variedades con o sin transformación.

Maxikiosco: Comercio minorista donde se venden golosinas, productos alimenticios envasados, bebidas y juguetes, con acceso al público.

Mercado: Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de productos alimenticios y/o bebidas envasadas, artículos personales y/o del hogar (limpieza y perfumería), alimento para animales domésticos, plantas, flores, semillas.

Mercado gastronómico: Establecimiento con espacios comunes y sectores comercialmente independientes de elaboración, preparación, exposición y venta de productos comestibles y bebidas, con posibilidad de ser consumidos en el lugar.

Paseo de compras: Complejo, dividido en unidades de uso, que comparten circulación, vestíbulo, nave como medio exigido de salida y ventilación de los mismos, así como servicios de salubridad y mantenimiento, cuyo alcance resulta para el abastecimiento metropolitano. Resultan destinadas al desarrollo principal de usos de las categorías: comercial; diversiones públicas, cultura, culto y recreación; servicios y otros usos compatibles que no modifiquen su carácter ni alcance.



Patio gastronómico: Establecimiento cubierto, semicubierto y/o descubierto, con espacios comunes y acceso al público en donde se desarrolla la elaboración, preparación, exposición y venta de productos comestibles y bebidas dentro de unidades móviles, estructuras temporarias y/o vehículos gastronómicos con posibilidad de ser consumidos en el lugar y otros usos compatibles que no modifiquen su carácter ni alcance.

Supermercado: Establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

- a) Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
- b) Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, artículos de limpieza, bazar y menaje;
- c) Tenga un local de ventas superior a mil (1.000) m² para los ramos obligatorios;
- d) Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas, siempre que no supere el sesenta por ciento (60%) de la superficie de dicha unidad de uso, según art. 3.13.5 a).
- e) Opere por el sistema de ventas de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos y/o electrónicos.

Supermercado total: Establecimiento minorista que reúna las siguientes condiciones:

- a) Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
- b) Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, indumentaria, artículos de limpieza, higiene y menaje;
- c) Opere en un local de ventas de una superficie superior a cinco mil (5.000) m² cubiertos;
- d) Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas siempre que no superen el sesenta por ciento (60%) de la superficie de dicha unidad de uso, según art. 3.13.5 a).
- e) Opere por el sistema de ventas de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos y/o electrónicos.

Art. 8°.- Se incorporan las siguientes definiciones al artículo 1.4.2.2 "Tipos de Uso" del Título 1 "Generalidades, Principios y Definiciones" del "Código Urbanístico", intercaladas alfabéticamente según corresponde, las cuales quedarán redactadas de la siguiente manera:

Alimentación general para llevar: Establecimiento destinado a la elaboración y venta de productos comestibles y/o bebidas, para no ser consumidos en el lugar. Puede o no incluir exposición.

Centro de alojamiento temporal y práctica de deportes, disciplinas, juegos en línea y creación de contenido audiovisual: Establecimiento que presta el servicio de alojamiento y alberga de manera temporal; la práctica de algún tipo de deporte, disciplina o juego en línea, pudiendo o no realizarse contenido audiovisual.

Colonia de vacaciones: Actividades deportivas, lúdicas y/o culturales, dirigidas a grupos de niñas, niños y adolescentes de entre tres (3) a diecisiete (17) años, supervisadas por



adultos, con o sin servicio de alimentación destinadas a la recreación de los mismos fuera del calendario escolar.

Estudio de danzas: Local destinado a la práctica y enseñanza de todo tipo de danzas, sin asistencia de espectadores.

Local de actividades físicas recreativas: Local destinado a actividades físicas de baja intensidad y otras disciplinas con el fin de promover el bienestar integral (físico y mental), no comprendidas en el rubro "gimnasio".

Hotel Industrial: Establecimiento de administración centralizada, dividido en unidades de uso, que comparten circulación, vestíbulo, nave como medio exigido de salida, así como servicios de salubridad, mantenimiento, espacios de estacionamiento vehicular, bicicletas y carga y descarga. Resultan destinadas al desarrollo de actividades industriales permitidas en la ciudad y otros usos compatibles sin que se modifique el carácter principal industrial.

Local deportivo: Establecimiento o espacio destinado a la práctica y/o enseñanza de actividades deportivas con y sin asistencia de espectadores.

Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio): Local de venta de carne y sus derivados y/o preparados para venta inmediata (milanesas, supremas y embutidos), pescados, mariscos, animales y productos de granja, fruta y verdura, quesos y fiambres, despacho de pan, masas y almacén. Podrán operar por servicio de ventas autoservicio, únicamente si poseen local de ventas menor a doscientos (200) m². Si poseen más de un local de venta no podrán superar, en conjunto, dicha superficie.

Oficina de Correos: Establecimiento de correo que brinda servicios de correspondencia, mensajería, paquetería."

Art. 9°.- Se incorporan las siguientes definiciones al artículo 1.4.3 "Conceptos relativos a la edificabilidad" del Título 1 "Generalidades, Principios y Definiciones" del "Código Urbanístico", intercaladas alfabéticamente según corresponda, las cuales quedarán redactadas de la siguiente manera:

"Polígono afectado por las extensiones del Espacio Libre de Manzana: Parcelas ubicadas entre la intersección de las Líneas Oficiales (L.O.) hasta la prolongación virtual de las L.F.I. concurrentes más nueve metros (9.00m).

Tejido Carpeta: Forma de ocupación de parcela derivada de normativa anterior que se extiende en la totalidad de la misma con una sucesión de viviendas de baja altura comunicadas por medio de pasillos o escaleras y dispuestas de forma intercalada entre lo construido y las áreas libres o patios, generalmente afectadas a copropiedad y con una ocupación del suelo del sesenta por ciento (60%) o más."

Art. 10.- Se suprime del artículo 1.4.3 "Conceptos relativos a la edificabilidad" del Título 1 "Generalidades, Principios y Definiciones" del "Código Urbanístico", la siguiente definición:

Edificación No Conforme: Cualquier volumen construido, que no cumpla con las normas de edificabilidad vigentes, aplicables a dicha parcela, pero que fueron autorizadas en su oportunidad de conformidad a las normas anteriores a las vigentes.

Edificio Consolidado: Edificio cuya altura de fachada sea igual o mayor al setenta y cinco por ciento (75%) de la altura máxima establecida para su Unidad de Edificabilidad o Área Especial Individualizada, o se trate de un edificio catalogado. En caso de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no debe sobrepasar la altura máxima indicada."



"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Art.11.- Se sustituye el artículo 2.1."Certificado Urbanístico" del Título 2 "Certificados y trámites" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"2.1. Informe Urbanístico

El Informe Urbanístico es un documento que se solicita para conocer la regulación urbanística de una parcela. Informa sobre usos del suelo, tejido y cargas públicas aplicable a la parcela de conformidad al Código vigente al momento de su solicitud. Dicho documento no constituye certificación y no es vinculante."

Art. 12.- Se suprime el artículo 2.1.2 "Vigencia" del Título 2 "Certificados y trámites" del "Código Urbanístico".

Art. 13.- Se sustituye el texto del artículo 3.3.2. "Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3" del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"3.3.2. Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3

Cualquier uso que se desarrolle en la Ciudad debe estar regulado en alguna de las Categorías, Descripciones o Rubros del presente Cuadro de Usos del Suelo.

Para la localización de actividades, además de dar cumplimiento al presente Cuadro de Usos del Suelo y al presente Código Urbanístico, se debe observar la normativa ambiental, de edificación, de habilitaciones y verificaciones y toda otra normativa correspondiente.

CATEGORIA / DESCRIPCION / RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
1. COMERCIAL								
1.1. Comercio mayorista sin depósito.	NO	NO	1000	2000	-	-	IIIa	Sólo exposición, la carga y descarga no podrá ser optativa
1.2. Comercio mayorista con depósito. Art. 3.13.5. b).	NO	NO	SCPC	SCPC	-	-	IIIb	Ver art. 3.13.1
1.3. Comercio mayorista con depósito-Art. 3.13.5. a).	NO	NO	1000	1500	-	-	IIIa	Depósito que no supera el 60% de la superficie
1.3.1. Local de venta de productos perecederos.	NO	NO	500	500	10	-	IIIa	
1.4. Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios.	100	200	200	500	-	-	-	
1.4.1. Local de venta de leña y carbón de leña.	100	200	200	500	-	-	-	Sólo como uso complementario
1.4.2. Local de venta de golosinas envasadas (kiosco).	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
1.4.3. Maxikiosco.	100	200	200	500	-	-	-	



1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio).	200	200	1000	1000	-	-	-	
1.5. Alimentación en general y gastronomía.	200	750	SI	SI	26	b	-	No incluye música y canto, espectáculos en vivo, etc. ver art. 3.6.1.1. Ver art. 3.6.1.1
1.5.1. Patio gastronómico.	C	C	SI	SI	-	c	IIIb	No incluye música y canto, espectáculos en vivo, etc. Ver art 3.6.3.1.5
1.5.2. Mercado gastronómico.	C	500C	SI	SI	-	c	IIIb	Ver art 3.6.3.1.5
1.5.3 Alimentación en general para llevar	100	500	SI	SI	-	h	-	
1.6. Comercio minorista alimenticios por sistema de venta.	NO	NO	1500	1500	-	b	IIIb	
1.6.1. Supermercado.	NO	1500 SA	1500C	1500 C	11	b	IIIa	Ver art 3.6.3.1.4
1.6.2. Supermercado total.	NO	NO	C	C	11	b	VII	Ver art 3.6.3.1.4
1.6.3. Autoservicio de productos alimenticios.	C	1200 / SA	1200 / SA	1500	9	a	IIIb	
1.6.4. Autoservicio de proximidad.	200	200	200	200	-	-	-	
1.6.5. Mercado.	NO	1500 / SA	1500	1500 C	-	-	IIIb	Ver art 3.6.3.1.5
1.7. Comercio minorista no alimenticios por sistema de venta.	NO	NO	1500	1500	-	-	VII	
1.7.1. Paseo de Compras/Grandes Tiendas.	NO	2500 SA	2500	2500 C	11	b	IIIa	Ver art 3.6.3.1.2
1.7.2. Galería Comercial.	NO	2500 SA	2500	2500	-	-	IIIa	Ver art 3.6.3.1.1 En ningún caso el comercio mayorista no podrá eximirse de CyD
1.7.3. Centro de Compras.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC – Ver art 3.6.3.1.3
1.7.4. Autoservicio de productos no alimenticios.	C	1200 / SA	1200 / SA	1500	40	a	IIIb	
1.8. Comercio minorista excluido comestibles como uso principal.	100	200	2500	1500	-	-	-	Ver art 3.6.1.2.9.
1.8.1. Herboristería.	200	200	1000	1000	-	-	-	
1.8.2. Farmacia.	200	500	1500	1500	-	-	-	
1.8.3. Local de venta de papeles pintados/ alfombras / artículos de decoración.	200	500	1500	1500	-	-	IIIa	
1.8.4. Local de venta de antigüedades, objetos de arte.	200	500	2500	2500	-	-	IIIa	



1.8.5. Local de venta de materiales de construcción clase I (exposición y venta).	200	500	2000	2000	-	-	-	Sin depósito
1.8.6. Local de venta de materiales de construcción clase II (con depósito, sin materiales a granel).	NO	NO	2500	2500	3	-	I	UCDI - Ver art. 3.4
1.8.7. Local de venta de materiales de construcción clase III (sin exclusiones).	NO	NO	2500	2500	3	-	IIIb	UCDI - Ver art. 3.4
1.8.8. Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería.	200	500	SI	SI	-	-	-	
1.8.9. Local de venta de animales domésticos.	C	200C	1000	500	-	-	IIIa	
1.8.10. Local de venta de artículos para el hogar y afines.	200	500	2500	2500	-	-	IIIa	
1.8.11. Local de venta de artículos publicitarios.	200	500	2500	2500	-	-	IIIa	
1.8.12. Tabaquería, cigarrería.	200	200	500	500	-	-	-	
1.8.13. Cerrajería.	200	500	1500	1500	-	-	-	Ver art. 3.6.1.2.1
1.8.14. Óptica y fotografía.	200	500	1500	1500	-	-	-	
1.8.15. Local de venta de símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos.	200	500	SI	SI	-	-	-	
1.8.16. Local de venta de vidrios y espejos.	200	500	2500	2500	-	-	-	Ver art. 3.6.1.2.2
1.8.17. Rodados en general, bicicletas, motos.	200	500	2500	2500	-	-	-	
1.8.18. Relojería y joyería.	200	500	1500	1500	-	-	-	
1.8.19. Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia.	200	500	1500	1500	-	-	-	
1.8.20. Armería.	NO	C	1500	1500	-	-	-	Ver art. 3.6.1.2.3
1.8.21. Metales y piedras preciosas (compra-venta).	200	500	SI	SI	-	-	-	Ver art. 3.4; Ver art. 3.6.1.2.4
1.8.22. Almacén naval.	NO	NO	SI	SI	-	-	VI	
1.8.23. Ferretería industrial, máquinas, herramientas, motores industriales y agrícolas.	NO	NO	SI	SI	-	-	II	
1.8.24. Casa de remates.	200	500	SI	SI	-	-	IIIa	
1.8.25. Local de venta de toldos y accesorios.	200	500	1500	1500	-	-	IIIa	
1.8.26. Local de venta de muebles en general productos de madera y mimbre, metálicos-colchones y afines.	200	500	SI	SI	-	-	IIIa	
1.8.27. Local de venta de elementos contra incendio, matafuegos y artículos para seguridad industrial.	200	500	SI	SI	-	-	IIIa	
1.8.28. Local de venta de artículos y equipamiento	200	500	SI	SI	-	-	IIIa	



médico, hospitalario y farmacéutico.								
1.8.29. Local de venta de artículos y aparatos para equipamiento comercial y de servicio.	200	500	SI	SI	-	-	IIIa	
1.8.30. Local de venta de repuestos y accesorios para automotores.	NO	1500 SA	2500	2500	-	-	IIIb	Ver art. 3.6.1.2.5
1.8.31. Automotores, embarcaciones, aviones.	NO	1000 SA	SI	SI	-	-	IIIb	Ver art. 3.6.1.2.6
1.8.32. Pinturería.	NO	500S A	2500	2500	-	-	IIIa	UCDI - Ver art. 3.4
1.8.33. Local de venta de sustancias químicas, caucho y plásticos.	NO	NO	1500	1500	-	-	IIIa	UCDI - Ver art. 3.4
1.8.34. Local de venta de lubricantes y aditivos para automotores.	NO	NO	1000	500	-	-	-	Sin colocación
1.8.35. Vivero.	200	500	2500	2500	-	-	IIIa	
1.8.36. Local de venta de reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales.	NO	NO	1000	500	-	-	IIIa	
1.8.37. Gas envasado.	NO	NO	C	NO	-	-	I	UCDI - Ver art. 3.4
1.8.38. Gas envasado, distribución hasta 100kgs.	NO	NO	C	NO	-	-	IIIa	UCDI - Ver art. 3.4
2. DIVERSIONES PÚBLICAS, CULTURA, CULTO Y RECREACIÓN								
2.1. Local de representación.	C	C	SI	SI	-	-	-	
2.1.1 Espacio cultural independiente. (Hasta 500M ²)	SI	SI	SI	SI	-	n	-	Ver art. 3.6.1.1.6
2.1.2. Centro Cultural A (hasta 150 personas y 300m ²).	SI	SI	SI	SI	-	n	-	Ver art. 3.6.1.1.6
2.1.3. Centro Cultural B (hasta 300 personas y 500 m ²).	NO	SI	SI	SI	-	n	-	Ver art. 3.6.1.1.6
2.1.4. Centro Cultural C (hasta 500 personas y 1000 m ²).	NO	C	SI	SI	-	n	-	Ver art. 3.6.1.1.6
2.1.5. Centro Cultural D (más de 500 personas y 1000 m ²).	NO	C	SI	SI	-	n	-	Ver art. 3.6.1.1.6
2.1.6. Museo Clase I. Permanentes y temporarias.	C	500C	SI	SI	12	n	-	
2.1.7. Museo Clase II. Condicionado por el inmueble.	C	500C	SI	SI	12	n	-	
2.1.8. Galería de arte.	200	500	2500	2500	-	n	-	
2.1.9. Centro de exposiciones/ centro de eventos.	NO	NO	C	C	34	d	VII	
2.1.10. Teatro independiente.	NO	500	SI	SI	-	n	-	Ver art. 3.6.1.1.8
2.1.11. Teatro.	200	500	SI	SI	2	f	-	Ver art. 7.2.10.5
2.1.12. Cine.	200	500	SI	SI	2	f	-	
2.1.13. Salón de conferencias, sala audiovisual.	200	500	SI	SI	12	f	IIIa	
2.1.14. Salón de exposiciones.	200	500	SI	SI	12	n	IIIa	



2.1.15. Autocine.	NO	C	C	C	34	d	VII	
2.1.16. Acuario.	NO	NO	NO	NO				NPC
2.1.17 Jardín Zoológico.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
2.2. Local de lectura.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
2.2.1. Biblioteca local.	SI	SI	SI	SI	4	c	-	
2.3. Local deportivo.	C	C	SI	SI	-	-	-	
2.3.1. Club social, cultural y deportivo con o sin instalaciones al aire libre.	NO	C	SI	SI	27	p	-	Ver arts. 3.6.1.2.8.; 3.9; 3.14.8.1 e) y 7.2.10.3.1.2
2.3.2. Clubes de Barrio.	SI	SI	SI	SI	27	p	-	Ver art. 3.6.1.2.8. y 7.2.10.3.2
2.3.3. Gimnasio.	500C	1000	SI	SI	-	p	-	
2.3.4. Cancha de tenis/paddle/frontón con raqueta (squash).	C	C	SI	SI	36	o	-	Ver art. 3.6.1.9
2.3.5. Cancha de mini-futbol y/o futbol cinco, futbol, básquet, hockey, volleyball, handball, etc.	NO	C	C	C	34	d	-	
2.3.6. Cancha de Golf.	NO	NO	C	C	34	d	-	
2.3.7. Práctica de Golf.	C	C	SI	SI	36	e	-	
2.3.8. Natatorio.	500C	1000	SI	SI	17	e	-	
2.3.9. Tiro, polígono acústicamente aislado.	NO	NO	C	C	-	-	-	
2.3.10. Local de actividades físicas recreativas	200/S A	SI	SI	SI	-	n	-	
2.3.11 Estudio de danza	200/S A	SI	SI	SI	-	n	-	
2.4. Local de fiesta o diversión	NO	NO	C	C	-	-	-	
2.4.1. Casa o local de fiestas privadas infantiles.	200	500	1000	1000	-	-	-	Ver art. 3.6.1.1.2, Ver art 3.6.3.1.8
2.4.2. Casa o local de fiestas privadas.	NO	NO	C	C	-	-	-	---
2.4.3 Calesita/Carrusel.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
2.4.4. Salón de Milonga.	C	C	SI	SI	-	-	-	
2.4.5. Local de música, canto y variedades.	NO	NO	C	C	17	n	-	
2.4.6 Club de música en vivo. Hasta 300 espectadores y 500m2, conciertos musicales en vivo.	NO	NO	SI	SI	-	q	-	Ver art. 3.6.1.1.10
2.4.7. Local de baile clase "C" I: hasta 1000m2.	NO	NO	NO	C	-	-	-	
2.4.8. Local de baile clase "C" II: más de 1000m2.	NO	NO	NO	C	-	-	-	
2.4.9 Local de baile clase "C" actividades complementarias (20% de superficie total).	NO	NO	C	C	-	-	-	Ver art. 7.2.10.4
2.4.10. Juego de bolos, billar, dardos, tenis de mesa, hockey de mesa, futbol de mesa	NO	SA	SI	SI	31	n	-	
2.4.11. Pista patinaje y/o skate. Sala patinaje sobre hielo	NO	SA	SI	SI	31	n		Ver art. 3.6.1.1.3



2.4.12. Juegos de mesa y manuales	100	500	SI	SI	-	n	-	
2.4.13. Juegos psicomotrices	NO	500S A	1000	1000 C	-	n	-	
2.4.14. Feria infantil.	C	SI	SI	SI	-	-	-	
2.4.15. Centro de entretenimiento familiar.	NO	NO	1000	1000 C	-	-	-	Ver art. 3.6.1.1.4
2.4.16. Peña.	NO	C	SI	SI	-	-	-	
2.4.17. Circo Rodante (uso transitorio).	NO	NO	C	C	-	-	-	
2.4.18. Colonia de vacaciones	SI	SI	SI	SI	-	-	-	Sólo compatible con usos específicos según art. 3.6.1.2
2.5. Local de juego.	NO	NO	NO	C	-	-	-	
2.5.1. Sala de apuesta hípica.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
2.5.2. Sala de loto, loto familiar o loto de salón.	NO	NO	NO	C	7	c	-	Ver art. 3.6.1.1.5
2.5.3. Sala de bingo.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
2.6. Local de culto.	C	C	C	C	-	-	-	
3. EDUCACIÓN								
3.1. Establecimientos educacionales.	C	C	C	C	-	-	-	
3.1.1. Jardín maternal Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.2. Jardín maternal. Gestión privada.	SI	SI	SI	SI	-	l	-	
3.1.3. Jardín de infantes. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.4. Jardín de infantes. Gestión privada.	SI	SI	SI	SI	-	l	-	
3.1.5. Escuela infantil. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.6. Escuela infantil. Gestión privada.	SI	SI	SI	SI	-	l	-	
3.1.7. Centro de primera infancia.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.8. Escuela primaria. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.9. Escuela primaria. Gestión privada.	C	1000 C	SI	SI	-	l	-	
3.1.10. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión estatal.	C	SI	SI	SI	-	r	-	
3.1.11. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión privada.	C	1000 C	SI	SI	-	r	-	
3.1.12. Escuela de educación especial -con formación laboral-internado. Gestión privada.	C	SI	SI	SI	-	l	-	
3.1.13. Escuela de educación especial -con formación laboral-con internado- Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	



3.1.14. Escuela de educación especial con formación laboral sin Internado. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.15 Escuela de educación especial -con formación laboral-sin Internado. Gestión Privada.	C	SI	SI	SI	-	l	-	
3.1.16 Escuela de educación especial -sin formación laboral-Internado. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.17 Escuela de educación especial -sin formación laboral-Internado. Gestión privada.	C	1000 C	SI	SI	-	l	-	
3.1.18. Escuela de educación especial -sin formación laboral-sin internado. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.19 Escuela de educación especial -sin formación laboral-sin internado. Gestión privada.	C	1000 C	SI	SI	-	l	-	
3.1.20 Escuela, colegio con internado.	C	1000 C	SI	SI	-	l	-	
3.1.21. Escuela secundaria. Gestión estatal.	C	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.22. Escuela secundaria. Gestión privada.	C	1000 C	SI	SI	-	r	-	
3.1.23 Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión estatal.	C	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.24 Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión Privada.	C	1000 C	SI	SI	-	r	-	
3.1.25. Establecimiento universitario.	C	C	SI	SI	17	r		Ver art. 3.14.8.1 d)
3.1.26 Instituto de educación superior.	C	500C	SI	SI	-	c	-	
3.1.27 Establecimiento de educación a distancia con exámenes presenciales.	C	500C	SI	SI	-	c	-	
3.1.28 Establecimiento de educación a distancia sin exámenes presenciales.	C	500C	SI	SI	-	c	-	
3.1.29 Instituto de Enseñanza para niños, niñas y adolescentes.	500C	SI	SI	SI	-	c	-	
3.1.30 Instituto de Enseñanza para adultos.	500C	SI	SI	SI	-	c	-	
3.1.31 Instituto de investigación sin laboratorio.	NO	C	SI	SI	17	r	-	
3.1.32 Instituto de investigación con laboratorio.	NO	C	C	C	17	r	-	
4. ALOJAMIENTO								
4.1. Alojamiento no turístico.	C	SI	SI	SI	-	-	-	
4.1.1. Casa de pensión.	C	SI	SI	SI	-	j	-	
4.1.2. Hotel Familiar (con o sin servicio de comida).	C	SI	SI	SI	-	j	IIIa	La referencia de Carga y Descarga aplica



									solo si tiene servicio de comida.
4.1.3. Hotel residencial.	C	SI	SI	SI	-	j	IIIa		La referencia de Carga y Descarga aplica solo si tiene servicio de comida.
4.1.4. Centro de alojamiento temporal y práctica de deportes, disciplinas, juegos en línea y creación de contenido audiovisual	C	SI	SI	SI	-	j	-		Ver art. 3.6.1.1.14
4.2. Alojamiento turístico hotelero.	C	SI	SI	SI	34	d	VII		Ver art 3.6.1.1.12
4.2.1. Apart hotel (Apart-residencial) 1 y 2 estrellas.	C	SI	SI	SI	28b	j	IIIa		Ver art 3.6.1.1.12
4.2.2. Apart hotel (Apart-residencial) 3 estrellas.	C	SI	SI	SI	28b	j	IIIa		Ver art 3.6.1.1.12
4.2.3. Hotel 1 y 2 estrellas.	C	SI	SI	SI	28b	j	IIIa		Ver art 3.6.1.1.12
4.2.4. Hotel 3 estrellas.	C	SI	SI	SI	28b	j	IIIa		Ver art 3.6.1.1.12
4.2.5. Hotel 4 y 5 estrellas.	C	C	SI	SI	28b	j	IIIa		Ver art 3.6.1.1.12
4.2.6. Hotel Boutique.	C	SI	SI	SI	28b	j	IIIa		Ver art 3.6.1.1.12
4.3. Alojamiento turístico para hotelero.	C	SI	SI	SI	28a	j	I		Ver art 3.6.1.1.12
4.3.1. Albergue Turístico/ Hostel Estándar y Superior.	C	SI	SI	SI	28a	j	IIIa		Ver art 3.6.1.1.12
4.3.2. Hostal / <i>Bed&Breakfast</i> / Cama y Desayuno Estándar y Superior.	C	SI	SI	SI	28a	j	IIIa		Ver art 3.6.1.1.12
4.3.3. Hospedaje Turístico / Residencial Turístico Categoría A y B.	C	SI	SI	SI	-	-	-		Ver art 3.6.1.1.12
4.3.4 Albergue transitorio.	C	C	C	C	28a	e	I		Ver art. 3.4, Ver art 3.6.1.1.12
5. SANIDAD									
5.1. Establecimientos de sanidad-Nivel básico.	SI	SI	SI	SI	-	-	-		
5.1.1. Consultorio veterinario.	150	SI	SI	SI	-	-	-		
5.1.2. Consultorio profesional (anexo a vivienda).	SI	SI	SI	SI	-	-	-		
5.1.3. Consultorio de Salud Mental.	200	SI	SI	SI	-	-	-		
5.2. Establecimientos de sanidad-Nivel centro local.	C	C	C	C	34	d	VII		Ver art. 3.14.8.3
5.2.1. Casa de cuidados paliativos.	C	SI	SI	SI	-	-	-		
5.2.2. Consultorio profesional.	200	SI	SI	SI	31	c	-		
5.2.3. Consultorio de reproducción médicamente asistida.	NO	200	SI	SI	31	c	-		



5.2.4. Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.	SI	SI	SI	SI	20	c	IIIa	
5.2.5. Centro médico u odontológico.	C	500C	SI	SI	20	e	IIIa	Ver art. 3.14.8.3
5.2.6. Servicio médico u odontológico (urgencia).	C	500C	SI	SI	20	e	IIIa	Ver art. 3.14.8.3
5.2.7. Centro de Especialidades Médicas Ambulatorias Regional de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.	C	SI	SI	SI	23	k	IIIb	
5.2.8. Centro de salud mental-Atención Ambulatoria.	C	200C	SI	500	20	e	-	
5.2.9. Centro de salud mental-Hospital de Día.	C	200C	SI	500	20	e	-	
5.2.10. Centro de salud mental-Centro de Día.	C	200C	SI	500	20	e	-	
5.2.11. Residencia de salud mental -Residencia asistida de bajo nivel de apoyo	C	C	SI	SI	20	e	-	
5.2.12. Residencia de salud mental- Residencia asistida de nivel medio de apoyo	C	C	SI	SI	20	e	-	
5.2.13. Residencia de salud mental - Residencia asistida de alto nivel de apoyo	C	C	SI	SI	20	e	-	
5.2.14. Emprendimiento Socioproductivo	SI	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.15. Servicio de salud mental en el primer nivel de atención.	C	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.16. Instituto de Salud Mental.	C	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.17. Clínica.	NO	AMP 12	AMP1 2	AMP 12	23	k	IIIb	Ver art. 3.14.8.3
5.2.18. Sanatorio.	NO	NO	AMP1 2	AMP 12	23	k	IIIb	Ver art. 3.14.8.3
5.2.19. Maternidad.	NO	AMP 12	AMP1 2	AMP 12	23	k	IIIb	Ver art. 3.14.8.3
5.2.20. Centro de reproducción médicamente asistida.	NO	500C	SI	SI	20	e	IIIa	Ver art. 3.14.8.3
5.2.21. Centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social).	SI	SI	SI	SI	17	e	-	
5.2.22. Instituto privado (sanidad) s/internación.	200S A	SI	SI	SI	20	e	IIIb	
5.2.23. Instituto privado (sanidad) c/internación.	NO	AMP 12	AMP1 2	AMP 12	23	k	IIIb	Ver art. 3.14.8.3
5.2.24. Taller Protegido de Producción.	C	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.25. Taller Protegido Terapéutico.	C	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.26. Centro de Día – Discapacidad.	SI	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.27. Centro Educativo	SI	SI	SI	SI	20	e	-	



Terapéutico.								
5.2.28. Centro de Rehabilitación para personas con discapacidad	SI	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.29. Residencia (con internación)- Discapacidad.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.30. Pequeño Hogar (con internación) – Discapacidad.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.31. Hogar (con internación) – Discapacidad.	SA	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.32. Clínica veterinaria.	C	200C	SI	SI	21	-	I	
5.2.33. Centro veterinario con internación limitada al proceso pre y postoperatorio.	C	1500	1500	1500	-	-	-	
5.2.34. Laboratorio de análisis clínicos.	200	1500	SI	SI	1	e	-	
5.2.35. Laboratorio de prótesis dentales.	50	150	200	500	-	-	-	
5.2.36. Servicios de traslados sanitarios, atención domiciliaria y emergencias.	NO	200C	SI	SI	30	e	-	
5.2.37. Vacunatorio.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.38. Laboratorio de estudios radiológicos y/o estudios especiales.	200	1500	SI	SI	1	e	-	
5.2.39 Laboratorio de análisis clínicos, y/o estudios especiales para animales.	200	1500	SI	SI	-	a	-	
5.3. Establecimientos de sanidad - Centro principal.	C	C	C	C	34	d	VII	Ver art. 3.14.8.3
5.3.1. Hospital.	C	C	C	C	34	d	VII	Ver art. 3.9
6. SERVICIOS								
6.1. Servicios para la vivienda y sus ocupantes.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.1. Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.2. Agencia de loterías.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.3. Agencia de taxímetros/remises/autos de alquiler.	200	500	SI	SI	37	-	-	
6.1.4. Agencia de alquiler de motocicletas y bicicletas.	200	500	SI	SI	37	e	-	
6.1.5. Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas.	SA	SI	SI	SI	-	-	I	La referencia de carga y descarga corresponde a superficies mayores a 500m2
6.1.6. Cobro de impuestos y servicios.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.7. Estudio y laboratorio fotográfico.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.8. Estudio profesional.	SI	SI	SI	SI	31	e	-	
6.1.9. Empresa de publicidad.	200	500	SI	SI	30	e	-	



6.1.10. Empresa de servicio de seguridad sin polígono de tiro.	200	500	SI	SI	30	e	-	
6.1.11. Empresa de servicio de seguridad con polígono de tiro.	NO	NO	SI	SI	30	e	-	
6.1.12. Garaje comercial.	C	SI	SI	SI	-	u	-	Ver art. 3.14.3
6.1.13. Playa de estacionamiento	C	C	SI	C	-	u	-	Ver art. 3.14.3
6.1.14 Playa de remisión.	C	C	C	C	-	-	-	
6.1.15 Playa de depósito de vehículos sin compactación.	NO	C	C	NO	-	-	-	
6.1.16. Salón de estética.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.17. Instituto remodelación adelgazamiento y gimnasia correctiva (con supervisión profesional médico).	200	SI	SI	SI	17	e	-	
6.1.18 Pilates.	200	SI	SI	SI	-	n	-	
6.1.19 Local de perforación y tatuaje.	NO	100S A	SI	SI	-	-	-	
6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos.	200	SI	SI	SI	-	-	-	
6.1.21 Centro de Yoga	200	SI	SI	SI	-	n	-	
6.2. Servicios ocasionales para empresas o industrias.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.2.1. Agencia de información y noticias.	NO	NO	SI	SI	-	-	-	
6.2.2. Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicios de lunch sin depósito.	NO	200	SI	SI	31	e	-	
6.2.3. Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicios de lunch con depósito (excepto productos perecederos).	NO	500	SI	SI	9	c	IIIb	
6.2.4. Banco casa central.	NO	NO	SI	SI	1	g	IIIb	
6.2.5. Báscula pública.	NO	NO	C	NO	12	g	-	
6.2.6. Bolsa de valores y de comercio.	NO	NO	SI	SI	-	-	-	
6.2.7. Casa de cambio-agencia de seguros.	NO	SI	SI	SI	-	-	-	
6.2.8. Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público.	200	SI	SI	SI	1	g	-	
6.2.9. Editorial sin depósito ni imprenta.	200	500	SI	SI	31	h	-	
6.2.10. Estudio de filmación y fotografía.	NO	1500	SI	SI	-	c	II	
6.2.11. Estudio de radio.	NO	SI	SI	SI	-	c	II	
6.2.12. Estudio de televisión.	NO	NO	C	C	34	d	VII	
6.2.13. Estudio de grabación de sonido.	C	200C	SI	SI	-	-	-	
6.2.14. Laboratorio de análisis industriales.	NO	NO	SI	C	1	c	IIIa	UCDI - Ver art. 3.4



6.2.15. Laboratorio de análisis no industriales.	NO	NO	SI	SI	1	c	IIIa	
6.2.16. Mensajería en motocicleta y bicicleta.	200	500	SI	SI	38	e	-	
6.2.17. Oficina comercial/consultora.	SI	SI	SI	SI	9	g	-	
6.2.18. Espacio de Trabajo Colaborativo.	SI	SI	SI	SI	22	g	-	
6.2.19. Centro de procesamiento de datos y tabulaciones.	NO	500C	SI	SI	-	-	IIIa	
6.2.20. Actividades de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC).	NO	SI	SI	SI	39	s		Admitidos en todas las Áreas de Mixtura del Polo Tecnológico.
6.2.21. Telefonía móvil celular, campo de antenas y equipos de transmisión.	C	C	C	C	34	d	VII	
6.2.22. Taller productivo anexo a vivienda.	C	SA	SI	SI	-	-	-	
6.2.23. Oficina de correos.	C	SI	SI	SI	-	-	IIIa	
6.2.24. Sala de ensayos	C	C	1000	1000	-	-	I	
6.3. Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos.	C	C	C	C	34	d	VII	
6.3.1. Escuela para pequeños animales.	C	C	100	500	9	c	-	Como actividad única en la parcela, o complementaria del rubro Consultorio Veterinario y/o Pensionado para pequeños animales, en parcelas mayores de 500m2 y máximo de 1000m2
6.3.2. Pensionado de pequeños animales.	50	200	SI	SI	-	-	-	Se admiten en parcelas no menores de 500m2 de superficie
6.3.3. Estación de radio/televisión.	NO	C	C	C	34	d	VII	
6.3.4. Empresa de servicios fúnebres sin depósito.	NO	150	SI	SI	-	-	-	Ver art. 3.4
6.3.5. Estación de servicio-combustibles líquidos y/o GNC.	NO	NO	C	C	35a	-	-	UCDI - Ver art. 3.4, Art. 3.6.1.2.7 y art 3.6.1.1.13
6.3.6 Estación de cargadores eléctricos.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	-



6.3.7. Empresa de servicios fúnebres con depósito y/o garaje.	NO	NO	SI	SI	-	-	I	Ver art. 3.4
6.3.8. Exposición y venta de ataúdes.	NO	NO	SI	SI	-	-	I	
6.3.9. Velatorio.	NO	200C	SI	SI		-	II	Ver Art. 3.14.8.3
6.3.10. Lavadero automático de vehículos automotores/ manual de vehículos automotores.	NO	SA	SA	C	21	-	-	
6.4. Actividades admitidas en estación de servicio.	NO	NO	C	C	35a	-	-	Sólo como complementario al rubro 6.3.5
6.5. Servicios públicos y/o sociales	C	C	SI	SI	1	-	IIIa	
6.5.1. Oficina pública con acceso de público.	C	SI	SI	SI	-	c	-	
6.5.2. Oficina pública sin acceso de público.	C	SI	SI	SI	-	c	-	
6.5.3. Centro integral de la mujer y/o la diversidad	SI	SI	SI	SI	-	c		
6.5.4. Cuartel de Bomberos.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	Ver art. 7.2.10.2
6.5.5. Policía (comisaría).	SI	SI	SI	SI	17	c	-	Ver art. 7.2.10.2
6.5.6. Policía (departamento central).	NO	C	SI	SI	34	d	VII	
7.TRANSPORTE								
7.1. Depósito de transporte.	NO	NO	C	C	-	-	-	
7.1.1. Depósito de equipo ferroviario, playa de contenedores.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.1.2. Playa y/o depósito de contenedores.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.2. Garaje.	NO	NO	C	C	-	-	-	
7.2.1. Expreso de carga liviana (taxi flet).	NO	NO	SI	C	-	-	VII	
7.2.2. Garaje para camiones y material rodante (privado), volquete, mudanzas.	NO	NO	C	NO	-	-	-	UCDI - Ver art. 3.4
7.2.3. Garaje para ómnibus y colectivos.	NO	NO	C	C	-	-	-	UCDI - Ver art. 3.4
7.2.4. Garaje para camiones con servicio al transportista sin abastecimiento de combustible.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.2.5. Garaje para camiones con servicio al transportista con abastecimiento de combustible.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.2.6. Garaje y/o taller de subterráneo.	C	C	C	C	-	-	-	
7.2.7. Transporte de caudales.	NO	NO	C	NO		-		
7.2.8. Caballerizas, studs, guarda de vehículos tracción a sangre.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.3. Estación intermedia.	NO	NO	C	C	-	-	-	Ver art 3.6.3.1.7
7.3.1. Estación intermedia de subterráneos.	C	C	C	C	34	d	VII	
7.3.2. Estación intermedia de	C	C	C	C	34	d	VII	



tren suburbano.								
7.3.3 Estación intermedia para transporte público urbano automotor.	C	C	C	C	34	d	VII	
7.4. Estación terminal.	NO	NO	C	C	-	-	-	Ver art 3.6.3.1.7
7.4.1. Estación de transporte pre y post aéreo.	NO	NO	C	C	34	d	VII	
7.4.2. Estación Terminal de Transporte interjurisdiccional.	NO	NO	C	C	34	d	VII	
7.4.3. Estación terminal para transporte público urbano automotor.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.4.4. Estación terminal de subterráneo.	C	C	C	C	-	-	-	
7.4.5. Estación terminal de tren suburbano.	C	C	C	C	-	-	-	
7.4.6. Helipuerto.	NO	NO	C	C	34	d	VII	
7.5. Transferencia.	NO	NO	C	C	-	-	-	
7.5.1. Plataforma de transferencia (carga) Caso particular Parque Patricios.	NO	NO	C	C	-	-	-	
7.5.2. Terminal de carga por automotor. Caso particular Parque Patricios.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.5.3. Centro de Traslado.	NO	NO	C	C	-	d	-	
8.DEPÓSITOS, ALMACENAMIENTO Y LOGÍSTICA								
8.1. Establecimientos de escala local y metropolitana.	NO	NO	C	C	34	d	VII	Ver art. 3.13.1
8.1.1 Centros de concentración logística.	NO	C	C	C	34	d	VII	Ver art. 3.13.1
8.1.2 Depósito logístico.	C	200C	1500C	1000C	-	t	IIIb	Ver art. 3.13.1
8.1.3 Depósito primario.	NO	NO	SCPC	SCPC	-	t	IIIb	Ver art. 3.13.1
8.1.4 Depósitos fiscales.	NO	NO	C	NO	34	d	VII	Ver art. 3.13.1
8.2. Establecimientos de escala barrial.	NO	NO	C	C	-	d	VII	Ver art. 3.13.1
8.2.1. Local de distribución.	200C	200C	1000	500	-	t	IIIa	
8.2.2. Depósito residencial y guardamuebles.	200C	500C	1500C	1000C	-	t	IIIb	
9.RESIDENCIAL								
9.1. Vivienda individual.	SI	SI	SI	SI	18	-	-	
9.2. Vivienda colectiva.	SI	SI	SI	SI	19	m	-	
9.3. Residencia comunitaria.	C	SI	SI	SI	-	n	-	
9.3.1. Convento.	SI	SI	SI	SI	-	n	-	
9.3.2. Hogar de niñas, niños y adolescentes.	SI	SI	SI	SI	-	n	-	
9.3.3. Residencia de estudiantes.	1000C	SI	SI	SI	-	p	-	
9.3.4. Residencial para personas mayores.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
9.3.5. Hogar de contención y/o refugio.	SI	SI	SI	SI	-	n	-	



Art. 14.- Se sustituye el artículo 3.6 “Usos Complementarios y Usos Accesorios” y sus subartículos del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del “Código Urbanístico” por el artículo 3.6 “Usos en una misma parcela”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“3.6 Usos en una misma parcela

La mixtura de usos de suelo permite mixtura de usos en una misma parcela o unidad de usos de conformidad a las siguientes normas.

3.6.1 Usos complementarios y actividades accesorias o servicios auxiliares

La previsión de un uso como permitido en un Área de Mixtura de Uso conlleva la autorización para desarrollar sus usos complementarios y actividades accesorias.

3.6.1.1 Usos complementarios específicos

Se consideran usos complementarios específicos a aquellas actividades que por su carácter y naturaleza complementan a la actividad principal, las cuales deben reunir las siguientes características:

- La superficie total de los usos complementarios no puede superar el treinta por ciento (30%) de la superficie total de la unidad de uso.
- El uso principal absorbe los requerimientos de estacionamiento vehicular, bicicletas y módulos de carga y descarga, por la totalidad de la unidad de uso.
- No se exige del cumplimiento de la normativa ambiental, de edificación y de habilitaciones.”

3.6.1.1.1 Alimentación en general y gastronomía:

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Juego de bolos, Juegos de tenis de mesa, billar, dardos, hockey de mesa”, “Salón de juegos de mesa y manuales”, “Espacio de trabajo colaborativo”, “Juegos psicomotrices”.

3.6.1.1.2 Fiestas privadas infantiles:

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Salón de juegos de mesa y manuales” y “Juegos psicomotrices”

3.6.1.1.3 Sala patinaje sobre hielo:

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Alimentación gral”

3.6.1.1.4 Centro de Entretenimiento Familiar:

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Alimentación en general y gastronomía”, “Maxiquiosco”, “Casa de fiestas privadas infantiles”, “Juego de bolos, Juegos de tenis de mesa, billar, dardos, hockey de mesa” y “Pista de patinaje y/o skate, Sala patinaje sobre hielo”

3.6.1.1.5 Sala de loto, loto familiar o loto de salón:

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Alimentación gral.”

3.6.1.1.6 Espacios culturales independientes:

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y



autoservicio)", Local de venta de discos, videos, otros medios de reproducción audiovisual, libros, revistas, ropa y calzado.

3.6.1.1.7 Centro Cultural:

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros "Galería de arte", "Salón de exposiciones", "Salón de conferencias, Sala audiovisual", "Sala de ensayo", "Local de lectura", Local de venta de libros y discos.

3.6.1.1.8 Teatro Independiente:

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros "Alimentación gral", Local de venta de artículos de librería, discos y todos aquellos comercios minoristas relacionados con la actividad principal.

3.6.1.1.9 Cancha de tenis/ paddle / frontón con raqueta (squash):

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros "Alimentación gral".

3.6.1.1.10 Club de Música en vivo:

Pueden autorizarse como actividades complementarias Local de venta de discos, videos, otros medios de reproducción audiovisual, libros, revistas, ropa y calzado.

3.6.1.1.11 Garaje Comercial y Playa de Estacionamiento:

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros "Locales de Distribución", "Estación de Cargadores eléctricos", "Depósitos guardamuebles y bauleras" "Lavadero automático de vehículos automotores/ manual de vehículos automotores". La sumatoria de la superficie destinada a usos complementarios no puede superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la unidad de uso.

3.6.1.1.12 Alojamiento turístico hotelero y Alojamiento turístico para hotelero:

Podrán autorizarse como actividades complementarias los rubros "Alimentación en general y gastronomía", "Galería de arte", "Salón de conferencias", "Casa o local de fiestas privadas", "Sala audiovisual", "Gimnasios" y "Natatorios".

3.6.1.1.13 Estación de servicio- combustibles líquidos y/o GNC:

En dicho establecimiento se podrán autorizar como actividades complementarias los rubros: Local de Venta minorista de lubricantes y aditivos envasados para automóviles, taller de reparación de automóviles (excluido chapa y pintura y rectificación de motores).

3.6.1.1.14 Centro de alojamiento temporal y práctica de deportes, disciplinas, juegos en línea y creación de contenido audiovisual

Podrán autorizarse como actividades complementarias los rubros: Comercio minorista excluido comestibles como uso principal; Juegos de mesa y manuales, Salón de conferencias, sala audiovisual; Estudio de filmación y fotografía, estudio de grabación de sonido, estudio de radio."

3.6.1.2 Actividades Accesorias o servicios auxiliares

Para considerarse actividades accesorias, deben reunir las siguientes características:

- La sumatoria de la superficie destinada a actividades accesorias / auxiliares no puede superar el veinte por ciento (20%) de la superficie total de la unidad de uso.



El uso principal absorberá los requerimientos de estacionamiento vehicular, bicicleta y módulos de carga y descarga, por la totalidad de la unidad de uso."

3.6.1.2.1 Cerrajería: Admite como actividad accesoría un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie.

3.6.1.2.2 Local de venta de vidrios y espejos: Admite como actividad accesoría un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie.

3.6.1.2.3 Armería: Admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie.

3.6.1.2.4 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.

3.6.1.2.5 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.

3.6.1.2.6 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.

3.6.1.2.7 Estación de servicio- combustibles líquidos y/o GNC: En dicho establecimiento, se admiten cajeros automáticos de entidades bancarias; local de venta de productos alimenticios y/o bebidas; comercio minorista excluido comestibles como uso principal; maxikiosco; local de venta de leña y carbón; autoservicio de productos alimenticios; autoservicio de productos no alimenticios, Alimentación en general y gastronomía, conformando un único local de venta."

3.6.1.2.8. Club social, cultural y deportivo con o sin instalaciones al aire libre / Club de Barrio

Colonia de vacaciones, alquiler de reposeras, sombrillas, sillas de lona, bicicletas, patines, alquiler de mallas, toallas, etc.

3.6.1.2.9. Comercio minorista excluido comestibles como uso principal

Admite como actividad accesoría la descripción y los rubros comprendidos en las siguientes: Reparación de calzado y artículos de marroquinería, Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico, Reparación de efectos personales y enseres domésticos n.c.p., Reparación de máquinas de coser y tejer, Reparación de relojes y joyas, Reparación de bicicletas y triciclos, Reparación de instrumentos musicales, Reparación y/o lustrado de muebles, Reparación de prendas de vestir, ropa blanca y otros artículos textiles de uso doméstico, Mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática, Reparación de máquinas y equipos de contabilidad y computación, Reparación de básculas, balanzas y cajas registradoras, Reparación de fotocopadoras y otras máquinas de oficina, Armado y/o reparación de calculadoras y computadoras electrónicas, analógicas y digitales, Reparación de máquinas de escribir, Tapizado y retapizado."

3.6.3 Superposición de usos en una misma parcela

Para la aplicación de varios usos en una misma parcela o unidad de uso, deben definirse los espacios de aplicación de cada uno y no deben considerarse incompatibles. Dicha incompatibilidad debe ser definida con carácter general por el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística.



Se consideran usos compatibles aquellos usos o actividades que pueden coexistir en un mismo edificio o predio y/o estar comunicados; se desarrollan en un mismo ámbito de manera simultánea con el principal.

La superficie de usos máxima permitida en el Cuadro de Usos N° 3.3 se fija en relación a la unidad de uso. Cuando en una misma unidad de uso se desarrollan dos o más usos compatibles, se adopta para dicha unidad las limitaciones de superficie admitidas para la actividad menos restringida, debiendo a su vez cada uno de los usos cumplir con todas las restricciones y exigencias propias de cada uno de ellos.

3.6.3.1 Usos compatibles específicos

3.6.3.1.1 Galería Comercial

Siempre que no modifiquen el carácter comercial y de servicios ni su alcance local, se permiten los siguientes usos compatibles:

- Servicios ocasionales para empresas o industria: Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicios de lunch sin depósito; Oficina comercial/consultora; Espacio de Trabajo Colaborativo; Casa de cambio-agencia de seguros; Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público; Editorial sin depósito ni imprenta; Oficina de correos;
- Servicios públicos y/o sociales: Oficina pública con acceso de público, Centro integral de la mujer y/o la diversidad;
- Diversiones públicas, cultura, culto y recreación, servicios: Galería de arte; Gimnasio; Juego de bolos, billar, dardos, tenis de mesa, hockey de mesa, fútbol de mesa; Juegos de mesa y manuales; Juegos psicomotrices; Centro de Entretenimiento Familiar;
- Sanidad: Consultorio profesional; Vacunatorio;
- Depósito: Local de distribución.
- Usos industriales del Cuadro de Usos del Suelo Industrial N° 3.11.2 que se desarrollen únicamente como oficinas; asimismo reparación de calzado y artículos de marroquinería; reparación de artículos eléctricos de uso doméstico; reparación de efectos personales y enseres domésticos n.c.p.; reparación de relojes y joyas; reparación de bicicletas y triciclos; reparación de instrumentos musicales; reparación de prendas de vestir, ropa blanca y otros artículos textiles de uso doméstico; alquiler de efectos personales y enseres domésticos n.c.p.; alquiler de uniformes y ropa blanca; mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática; reparación de básculas, balanzas y cajas registradoras; reparación de fotocopiadoras y otras máquinas de oficina.

Cada local podrá además contar con sus actividades accesorias específicas de reparación, elaboración y alquiler, descritas en el ítem 3.6.2

3.6.3.1.2 Paseo de compras:

Siempre que no modifiquen el carácter comercial y de servicios ni su alcance local, se permiten como usos compatibles, los siguientes:

- Categoría sanidad: Consultorio profesional; Vacunatorio; Consultorio veterinario; Consultorio de reproducción médicamente asistida, Laboratorio de análisis clínicos, Laboratorio de prótesis dentales;



- Categoría Depósitos: Local de distribución, Depósito residencial y guardamuebles.

- Usos industriales del Cuadro de Usos del Suelo Industrial N° 3.11.2 que se desarrollen únicamente como oficinas; asimismo reparación de calzado y artículos de marroquinería; reparación de artículos eléctricos de uso doméstico; reparación de efectos personales y enseres domésticos n.c.p.; reparación de relojes y joyas; reparación de bicicletas y triciclos; reparación de instrumentos musicales; reparación de prendas de vestir, ropa blanca y otros artículos textiles de uso doméstico; alquiler de efectos personales y enseres domésticos n.c.p.; alquiler de uniformes y ropa blanca; mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática; reparación de básculas, balanzas y cajas registradoras; reparación de fotocopiadoras y otras máquinas de oficina.

Cada local, además, podrá contar con sus actividades accesorias específicas de reparación, elaboración y alquiler, descritas en el ítem 3.6.2.

3.6.3.1.3 Centro de Compras

Siempre que no modifiquen el carácter comercial y de servicios ni su alcance local, se permiten como usos compatibles, los siguientes:

- Categoría sanidad: Consultorio profesional; Vacunatorio; Consultorio veterinario; Consultorio de reproducción médicamente asistida, Laboratorio de análisis clínicos, Laboratorio de prótesis dentales;

- Categoría Depósitos: Local de distribución, Depósito residencial y guardamuebles.

Casos particulares:

- Para los centros de compras existentes que cuenten con documentación que acredite la conformidad de uso mediante una normativa de cronología anterior (Certificado de habilitación o autorización de actividad económica y/o Plano de Obra registrado) podrán habilitar nuevos usos compatibles previstos en la presente.

3.6.3.1.4 Supermercado / Supermercado Total

Para los comercios minorista por sistema de venta (supermercado total, o supermercado) que cuenten con documentación que acredite la conformidad de uso mediante una normativa de cronología anterior (Certificado de habilitación o autorización de actividad económica y/o Plano de Obra registrado) y pretendan su reconversión en un Centro de Compras, sin ampliación de superficie, son considerados admitidos como usos No - Conformes, previa intervención del Organismo Competente en interpretación urbanística.

3.6.3.1.5 Patio gastronómico/ Mercado gastronómico/ Mercado

Siempre que no modifiquen el carácter principal gastronómico, se permiten los siguientes usos compatibles y toda vez que cada local no supere los 200m² de superficie:

- de la Categoría Comercial: Local de venta de golosinas envasadas (kiosco); Maxikiosco; Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio); Alimentación en general y gastronomía; Comercio minorista excluido comestibles como uso principal; Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios. Herboristería. Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería; Tabaquería, cigarrería,



- de la Categoría Servicios: Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas (cajeros); Cobro de impuestos y servicios;

3.6.3.1.6 Hotel Industrial:

Siempre que no modifiquen el carácter principal industrial y productivo, se permiten como usos compatibles, los siguientes:

- de la Categoría Comercial: local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio); Alimentación en general y gastronomía; Comercio minorista excluido comestibles como uso principal; Comercio mayorista sin depósito, Comercio mayorista con depósito, Comercio mayorista con depósito-Art. 3.13.5. a),
- de la Categoría Servicios: Oficina comercial/consultora, Espacio de Trabajo Colaborativo.
- de la Categoría Depósitos: Depósito primario, Local de distribución.
- Usos industriales del Cuadro de Usos del Suelo Industrial N° 3.11.2 que se desarrollen únicamente como oficinas; asimismo el alquiler de efectos personales y enseres domésticos n.c.p.; Alquiler de uniformes y ropa blanca.

3.6.3.1.7 Estación Intermedia / Estación Terminal:

Siempre que no modifiquen el carácter "transporte", se permiten los siguientes usos compatibles. Excepto para las estaciones ferroviarias y los Bajo Viaductos, emplazadas en Urbanizaciones Futuras (UF), las cuales se rigen por lo establecido en el artículo 3.17.1 y 3.17.2:

- de la Categoría Comercial: local de venta de golosinas envasadas (kiosco); Maxikiosco.; Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio); comercio minorista no alimenticios por sistema de venta; Alimentación en general y gastronomía.; Comercio minorista excluido comestibles como uso principal; Farmacia.; Local de venta de papeles pintados/ alfombras / artículos de decoración; Óptica y fotografía; Metales y piedras preciosas (compra-venta); Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería; Local de venta de artículos para el hogar y afines; Local de venta de artículos publicitarios; Tabacquería, cigarrería; Cerrajería; Local de venta de símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos; Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia.
- de la Categoría Servicios: Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros; Agencia de loterías; Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas; Cobro de impuestos y servicios; Agencia de taxímetros/remises/autos de alquiler; Agencia de alquiler de motocicletas y bicicletas; Casa de cambio-agencia de seguros, Oficina comercial/consultora.
- de la Categoría Diversiones públicas, cultura, culto y recreación: Salón de exposiciones; Salón de conferencias, sala audiovisual; Centro de exposiciones/ centro de eventos.
- de la Categoría Alojamiento: Todos los rubros dentro de la Descripción: Alojamiento turístico hotelero.
- de la Categoría Depósitos, almacenamiento y logística: el rubro Depósito logístico; 8.2.1. Local de distribución.

3.6.3.1.8 Casa o local de fiestas privadas infantiles.



Siempre que no modifiquen el carácter “diversión”, se permiten los siguientes usos compatibles: Colonia de vacaciones.”

Art. 15.- Se sustituye el artículo 3.8 “Superposición de usos en una misma parcela” del Título 3 “Normas de uso del suelo” del “Código Urbanístico” por el artículo 3.8 “Saturación de Usos”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

3.8 Saturación de Usos

En aquellos casos en que el presente Código determine que el Organismo Competente y el Consejo deban evaluar la conveniencia o no de la localización de una actividad, a los fines de garantizar la mixtura de usos del suelo de conformidad a los principios de Ciudad Policéntrica y Ciudad Diversa, deben considerar los siguientes indicadores:

- Carácter de dichas áreas,
- Caracterización de la arteria en el sistema vial de la ciudad, comuna y barrio,
- Posibilidad de que los usos desplacen al uso residencial,
- Cantidad de parcelas frentistas a la arteria de localización y su relación con la longitud de cuadra,
- Cantidad de locales registrados como usos comerciales o de servicios en la cuadra,
- Caracterización del uso en cuanto a afluencia de usuarios, horario de la actividad, carga y descarga, estacionamiento, compatibilidad con otros usos, fachada activa,
- Proporción entre superficie de uso del local y ocupación de aceras y calzadas en la cuadra de localización y su frentista,
- Estacionamiento en vía pública y oferta de estacionamiento en el entorno y/o estacionamiento propio.

En aquellas áreas que, por su carácter, dinámica urbana e impacto ambiental, presenten saturación de una actividad determinada, el Organismo Competente y el Consejo, en conjunto, deben establecer mediante una reglamentación, los parámetros apropiados para su posible localización. Para su implementación y desarrollo se deben valer de instrumentos de monitoreo del presente Código.

Los usos que se consideren saturados no pueden constituir servidumbres administrativas entre parcelas linderas.

Art. 16.- Se sustituye el texto del artículo 3.10.3. “Ampliación de Usos No Conformes” 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.
- Para los rubros y descripciones dentro de la Categoría 9. Residencial del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

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

Art. 17.- Se sustituye el texto del artículo 3.11. "Actividades Productivas e Industriales" del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"3.11. Actividades Productivas e Industriales

Las actividades productivas e industriales se encuentran permitidas en todo el ejido de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Éstas deben dar cumplimiento al Cuadro de Usos del Suelo Industrial 3.11.2, la normativa ambiental, de habilitaciones y verificaciones, de edificación y toda otra normativa correspondiente.

Para las actividades productivas e industriales a desarrollarse en las Áreas de Baja Mixtura de Usos (1), el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística determina en cada caso la conveniencia o no de su localización.

Cuando la superficie de la unidad de uso supere los quinientos metros cuadrados (500 m²) se solicita al Consejo la evaluación de la conveniencia o no de su localización."

Art. 18.- Se sustituye el rubro 10.2.24 "Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco" en la descripción "10.2 Construcción; suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; suministro de agua, cloacas y saneamiento público; servicios personales N.C.P." dentro de la categoría 10. "INDUSTRIA" del artículo 3.11.2 "Cuadro de Usos del Suelo Industrial" del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del "Código Urbanístico", por las siguientes referencias:

CATEGORIA / DESCRIPCION / RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
10.2.24 Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco.	100	500	1500	500		c	IIIa	

Art. 19.- Se incorpora el rubro "10.4 Hotel Industrial" en la descripción 10.1. "Industria manufacturera", dentro de la categoría 10. "INDUSTRIA" del artículo 3.11.2 "Cuadro de Usos del Suelo Industrial" del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del "Código Urbanístico", con las siguientes referencias:



CATEGORIA / DESCRIPCION / RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
10.4 Hotel Industrial	C	SI	SI	SI	35a	c	IIIb	Ver articulo 7.2.10.12

Art. 20.- Se suprime el artículo 3.13.1.1 "Frente activo" del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del "Código Urbanístico".

Art. 21.- Se sustituye el texto del artículo 3.13.5. "Depósitos complementarios" del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"3.13.5. Depósitos complementarios

Cuando los depósitos resultan complementarios de una o más actividades principales se cumplir las siguientes disposiciones:

a) Depósito complementario de comercio mayorista, minorista y servicios:

Los depósitos complementarios de comercio mayorista, minorista y servicios que formen parte de la misma unidad de uso y que no superen el sesenta por ciento (60%) de la superficie de dicha unidad, no se consideran como depósitos a los efectos del área de mixtura.

Las superficies del local de venta, dependencias y almacenaje, sumadas no deben exceder la superficie máxima establecida para el rubro correspondiente en cada área de mixtura, según el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

b) Depósito complementario de comercio mayorista:

Los depósitos complementarios de comercio mayorista que no cumplan con lo establecido en el inciso a) de este artículo, se consideran como depósitos a los efectos del área de mixtura y se deben ajustar a lo dispuesto por el artículo 3.13.1. Disposiciones particulares para la localización de depósito.

c) Depósito complementario de industria:

Los depósitos complementarios de industrias que se localicen en la misma parcela donde se desarrolla la actividad principal, no pueden superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie de dicha unidad, se rigen a los efectos de la localización por las normas que regulen la actividad principal y se deben ajustar a lo dispuesto por el artículo 3.13.1. Disposiciones particulares para la localización de depósito, cuando éste se encuentre sobre la fachada principal."

Art. 22.- Se sustituye el texto del artículo 3.14.3. "Disposiciones especiales para Área Central" del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

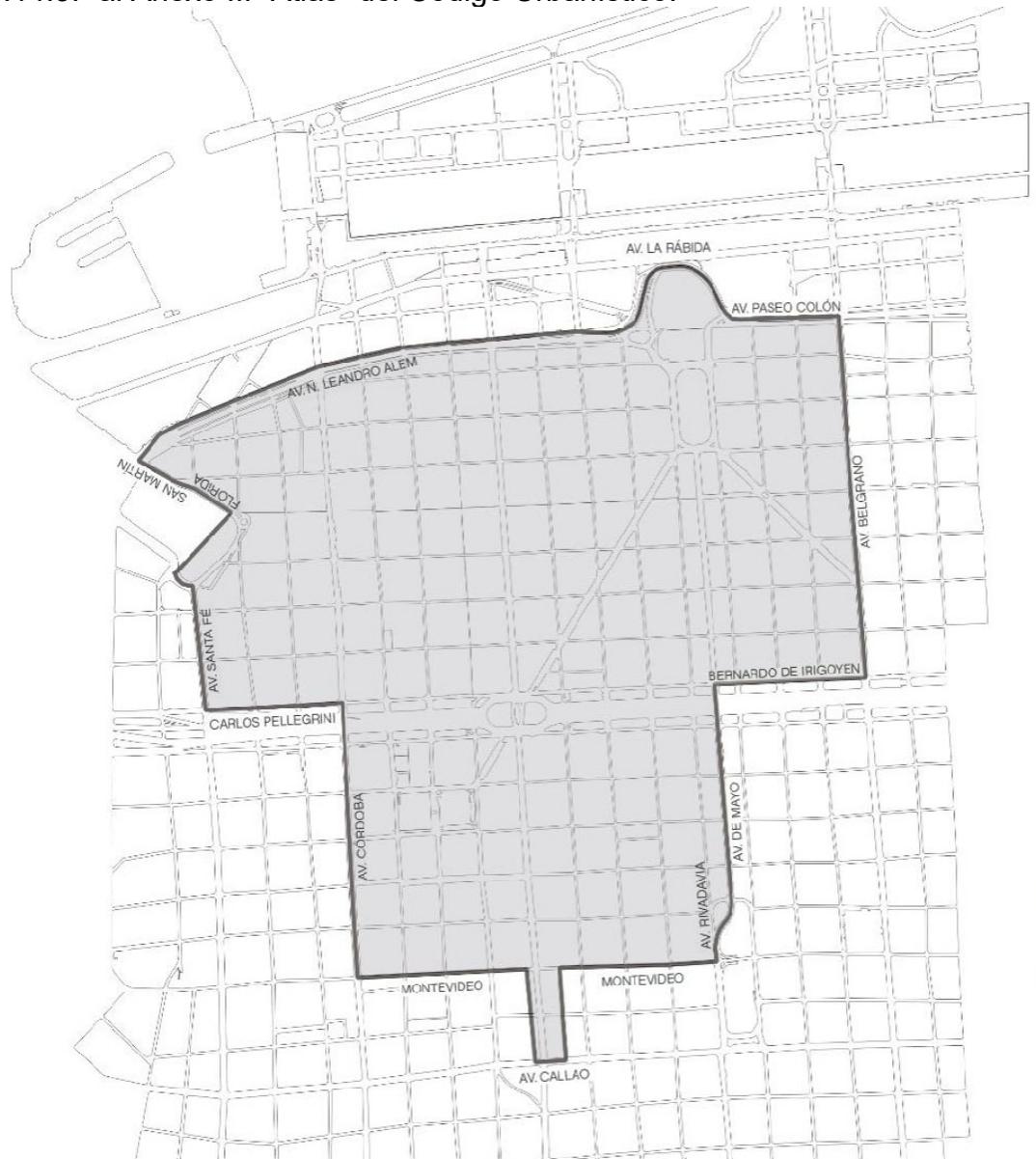
"3.14.3. Disposiciones especiales para Área Central

En el área comprendida por el polígono de la Av. Paseo Colón, Av. Belgrano, Bernardo de Irigoyen, Av. De Mayo, Av. Rivadavia, Montevideo, parcelas frentistas a Av.



Corrientes entre Montevideo y Av. Callao, Av. Córdoba, Carlos Pellegrini, Av. Santa Fe, Florida, San Martín, Av. Leandro N. Alem, La Rábida y Av. Paseo Colón de conformidad al Plano N° 3.14.3, está prohibida la construcción, ampliación y autorización de garajes y/o playas de estacionamiento cubiertas o descubiertas.”

Art. 23.- Se incorpora el Plano “Disposiciones Especiales para Área Central - Artículo 3.14.3.” al Anexo III “Atlas” del Código Urbanístico:



Art. 24.- Se sustituye el texto del artículo 3.14.8.1 “Estacionamientos” del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

3.14.8.1 Estacionamiento

Los requerimientos de estacionamiento para vehículos previstos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 son optativos para los edificios que se hallen en alguna de las siguientes condiciones:

- En parcelas cuyo ancho libre sea menor de diez metros (10m).
- En parcelas cuya superficie sea menor a trescientos metros cuadrados (300m²).
- En edificios sujetos a protección especial cuando así lo determine el Organismo Competente.



d) En edificios de viviendas colectivas cuando las mismas estén destinadas a vivienda social.

En el caso de los rubros "Club social, cultural y deportivo con o sin instalaciones al aire libre" y "Establecimiento universitario" que ocupen una superficie de uso superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²), debe solicitarse al Consejo la determinación de los requerimientos en cada caso particular."

Art. 25.- Se sustituye el texto del artículo 3.15 "En edificios ampliados" del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"3.15. Requerimientos en edificios ampliados

Cuando la ampliación supere el cincuenta por ciento (50%) de la superficie cubierta preexistente, los requerimientos de carga y descarga, guarda, estacionamiento para vehículos y bicicletas previstos en el Cuadro de Usos N° 3.3 serán exigibles en función de la superficie total resultante de sumar lo existente y lo ampliado, salvo el caso de edificios catalogados conforme las previsiones del Título 9.

Cuando la ampliación no supere el 50% de la superficie cubierta preexistente, los citados requerimientos se exigen en función de la superficie de la obra nueva correspondiente a la ampliación, salvo en el caso de edificios catalogados conforme las previsiones del Título 9.

No se exigen dichos requerimientos, cuando las ampliaciones no superen el 50% de la superficie cubierta preexistente en los siguientes usos:

- Categoría Educación en todos sus rubros
- Vivienda individual
- Vivienda colectiva
- Oficina comercial
- Estudios y consultorios profesionales"

Art. 26.- Se sustituye el texto del artículo 3.15.1. "En edificios reformados o transformados" del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"3.15.1. Requerimientos En edificios reformados o transformados

En edificios existentes con planos de obra registrados, en los que se realicen reformas o transformaciones internas, redistribución o ampliación de usos, cuando las reformas o transformaciones superen el 50% de la superficie total y se realicen modificaciones en su Planta Baja, se deben cumplimentar los requerimientos de carga y descarga, módulos estacionamiento para vehículos y guarda de bicicletas previstos en el Cuadro de Usos N° 3.3 en función de la totalidad de la superficie cubierta, salvo el caso de edificios catalogados conforme las previsiones del Título 9.

Cuando la superficie de las reformas o transformaciones no supere el 50% del total preexistente y no se modifique la planta baja, los citados requerimientos no **son** exigibles. La determinación del porcentual se lleva a cabo con la intervención de los Organismos Competentes."

Art. 27.- Se incorpora el artículo 3.20 "Fachadas Activas" al Título 3 "Normas de uso del suelo" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la



siguiente manera:

“3.20 Fachadas Activas

Se debe generar fachada activa sobre las Líneas Oficiales (L.O.) o Líneas de Edificación (L.E.) cumpliendo con las siguientes condiciones:

- a) Parcelas con frente sobre la L.O. o L.E. mayor a diez metros (10.00m) y menor o igual a veintiséis metros (26.00m): Deben contar con una fachada activa mínima de un tercio (1/3) del frente.
- b) Parcelas con frente sobre la L.O. o L.E. mayor a veintiséis metros (26.00m): deben contar con una fachada activa mínima de un medio (1/2) del frente.
- c) Parcela que comprende la totalidad de la manzana: deben contar con una fachada activa mínimo de dos tercios (2/3) en cada uno de sus frentes.

Quedan eximidos de esta obligatoriedad las parcelas de uso residencial destinadas a vivienda individual y las viviendas de propiedad horizontal de tejido carpeta.

Las ampliaciones que superen el cincuenta por ciento (50%) del área edificable deben cumplir con este artículo.”

Art. 28.- Se incorpora el artículo 4.1.1 “Casos especiales de cesiones de espacio público” del Título 4 “Cesiones De Espacio Público, Parcelamiento y Apertura De Vías Públicas” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“4.1.1 Casos especiales de cesión de espacio público

En los casos de regularización dominial de calles ejecutadas de hecho y libradas al uso y utilidad pública, con ocasión de ejecutarse mensura de los inmuebles involucrados, la cesión de las mismas es a título gratuito.”

Art. 29.- Se sustituye el texto del artículo 4.2. “Parcelamiento” 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. Parcelamiento

Las L.D.P. deben disponerse en ángulo recto con la L.O.

En caso que la L.O. sea curva las L.D.P. deben continuar con el radio correspondiente.

Queda sujeto a evaluación del Organismo Competente, en el caso en que esto no sea posible, siempre que se produzca una mejora en la conformación del parcelamiento de la manzana.

Queda prohibido el parcelamiento en los cuales resulten parcelas que no tengan acceso a vía pública.

Se admite el englobamiento de parcelas linderas.

Las áreas reguladas en el Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” que se rigen por sus normas especiales.

En las Áreas Especiales Individualizadas donde se establezca superficie de parcela mínima, se admite el englobamiento parcelario aun cuando la parcela resultante no alcance dicha superficie.



Art. 30.- Se sustituye el texto del artículo 4.2.2 "Subdivisión y redistribución parcelaria" del Título 4 "Cesiones De Espacio Público, Parcelamiento y Apertura De Vías Públicas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

4.2.2. Subdivisión y redistribución parcelaria

La subdivisión y redistribución parcelaria se rige por las siguientes disposiciones.

a) De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que

la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en estas normas. La parcela cedente puede quedar con dimensiones menores a las reglamentarias únicamente si a juicio del Organismo Competente se produce una mejora en la conformación de las parcelas resultantes.

b) Se admite la subdivisión en parcelas de medidas insuficientes cuando concurren los siguientes requisitos: que la parcela indivisa haya surgido por unificación administrativa sin la expresa conformidad del propietario y que conste en el Registro de Propiedad Inmueble la individualización de las parcelas.

Las áreas reguladas en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" que se rigen por sus normas especiales.

Art. 31.- Se sustituye el texto del inciso e) del artículo 6.1. "Clasificación de Unidades de Edificabilidad" del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

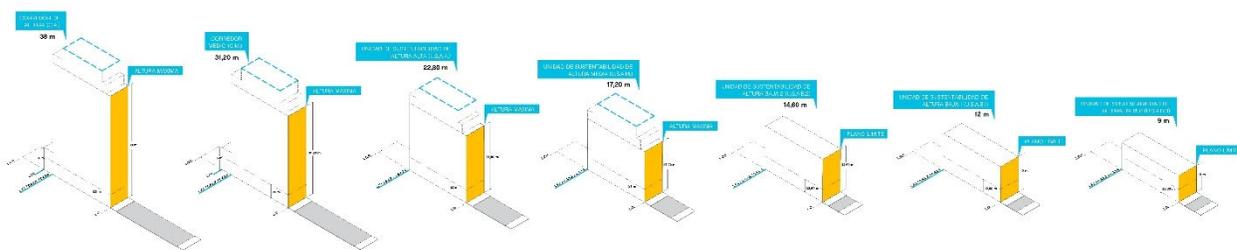
"e) Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.)

Son las áreas de la ciudad de alturas menores, adecuadas para el desarrollo principalmente de actividades residenciales y se divide en U.S.A.B. 0, 1 y 2."

Art. 32.- Se sustituye el texto del artículo 6.2. "Condiciones de la Edificabilidad" del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"6.2. Condiciones de la Edificabilidad

La Edificabilidad se clasifica en siete Unidades de Edificabilidad:



Art. 33.- Se sustituye el texto del artículo 6.2.5. "Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B.2)" del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"6.2.5. Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B.2)

La edificabilidad máxima se corresponde con un Plano Límite de catorce metros con sesenta centímetros (14,60m) con una altura de Planta Baja mínima de dos metros con

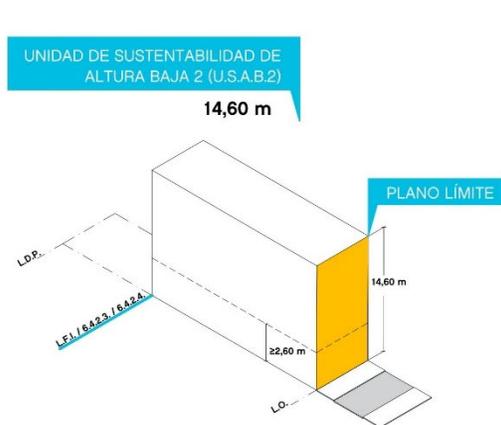


sesenta centímetros (2,60m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

El área edificable se encuentra limitada por L.O. y la L.F.I.

En parcelas de esquina está definido por la L.O.E. En los casos de retiros obligatorios, estará definido por la L.E.

Se puede edificar subsuelo según el artículo 6.6. del presente Código.



”

Art. 34.- Se sustituye el texto del artículo 6.2.6. “Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B.1)” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

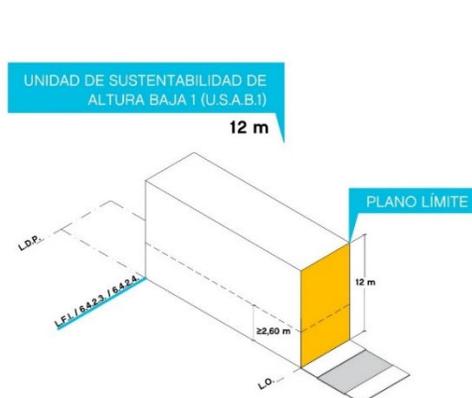
“6.2.6. Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B.1)

La edificabilidad máxima se corresponde con un Plano Límite de doce metros (12m) con una altura de Planta Baja mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60m), la cual no podrá tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

El área edificable se encuentra limitada por L.O. y la L.F.I.

En parcelas de esquina está definido por la L.O.E. En los casos de retiros obligatorios, estará definido por la L.E.

Se puede edificar subsuelo según el artículo 6.6 del presente Código.



”

Art. 35.- Se incorpora el artículo 6.2.7. “Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 0 (U.S.A.B.0)” al Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código



Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.2.7. Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 0 (U.S.A.B.0)

La edificabilidad máxima se corresponde con un Plano Límite de nueve metros (9,00m) con una altura de Planta Baja mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

El área edificable se encuentra limitada por L.O. y la L.F.I.

En parcelas de esquina está definido por la L.O.E. En los casos de retiros obligatorios, estará definido por la L.E.

Se puede edificar subsuelo según el artículo 6.6. del presente Código.



Art. 36.- Se sustituye el texto del artículo 6.3. Perfil Edificable del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.3. Perfil Edificable

La altura máxima sobre L.O. está definida para cada Unidad en conformidad al artículo 6.2. del presente Código.

Para las tipologías edilicias Entre Medianeras y Perímetro Semilibre se permiten los retiros que a continuación se indican:

a) Por sobre la altura máxima, para los Corredores Altos (C.A.), Corredores Medios (C.M.) y las Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta y Media (U.S.A.A. y U.S.A.M.), se puede construir un nivel retirado mínimo a dos metros (2.00 m) de la L.O. o L.E. con una altura máxima de tres metros (3.00 m). Por encima de dicho nivel, se puede construir otro nivel, retirándose mínimo a cuatro metros (4.00 m) de la L.O. o L.E. y de la L.F.I. o desde la distancia mínima no edificable según artículo 6.4.2.4. del presente Código según corresponda, sin sobrepasar un Plano Límite trazado a siete metros (7.00m) de la altura máxima.

No se exige el retiro en el contrafrente en caso que se pueda ejecutar sólo la banda mínima edificable.

En caso que se pueda ejecutar sólo la banda mínima edificable no se exige el retiro de cuatro metros (4.00m) en el contrafrente.

El organismo competente en materia de interpretación urbanística previa intervención del Consejo puede evaluar casos particulares de perfil edificable en parcelas menores a



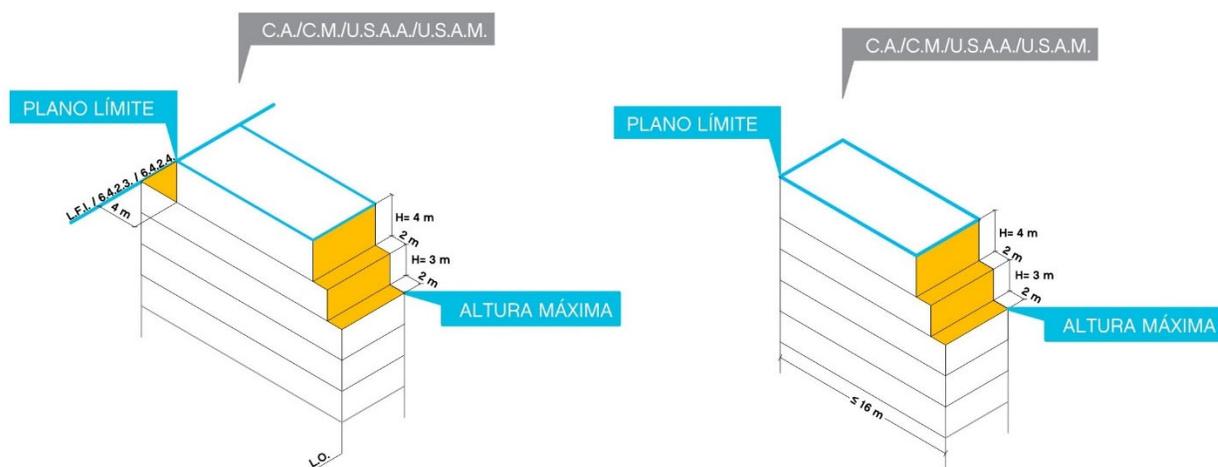
trescientos metros cuadrados (300 m²) en concordancia con su entorno inmediato de implantación.

Para las Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 0, 1 y 2 la altura máxima coincide con el Plano Límite.

Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deben ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas formando una unidad de composición arquitectónica.

Para los Edificios de Perímetro Libre, y de acuerdo a la unidad de edificabilidad correspondiente, es de aplicación el artículo 6.5.2.1.2. del presente Código.

Los usos del suelo en los niveles retirados correspondientes a cada Unidad de Edificabilidad se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 según el Área de Mixtura de Usos del Suelo correspondiente.



”

Art. 37.- Se sustituye el texto del artículo 6.3.1. “Construcciones Permitidas por sobre los Planos Límites” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.3.1. Construcciones Permitidas por sobre los Planos Límites

Se puede superar en dos metros con cincuenta centímetros (2,50m) en U.S.A.B. 2, U.S.A.B.1, y U.S.A.B 0 y tres metros con veinticinco centímetros (3,25m) en U.S.A.M., U.S.A.A., C.M. y C.A. los Planos Límites con los siguientes elementos: tanque de distribución de agua, instalaciones de acondicionamiento de aire y caldera; sobrerrecorrido, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera de acceso a azotea, de corresponder, con su sistema de presurizado.

Se puede superar el Plano Límite con antenas, de conformidad el artículo 3.19 del presente Código; pararrayos y conductos; y, balizamientos, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

Se puede superar el plano límite proyectado hasta un metro y veinte centímetros (1,20m) de altura con claraboyas y chimeneas; cubiertas o techos verdes, parapetos de azoteas, paneles solares y piscinas descubiertas.

Se permite superar el Plano Límite con techos inclinados cuyos espacios interiores no sean habitables únicamente para los casos de U.S.A.B.1 y U.S.A.B 0.



Para los casos donde la azotea sea accesible se debe proyectar parapetos hasta una altura de un metro con ochenta centímetros (1.80m) únicamente sobre las Líneas Divisorias de Parcela (L.D.P.).”

Art. 38.- Se sustituye el texto del artículo 6.3.1.1 “Construcción permitida para acceder a Cubiertas o Techos Verdes” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.3.1.1 Construcción permitida para acceder a Cubiertas o Techos Verdes

Para dar accesibilidad a las cubiertas o techos verdes y/o instalaciones de paneles solares, se puede superar el plano límite proyectado con parada y rellano, sobrerrecorrido, sala de máquina de ascensores, tanque de distribución de agua y caja de escaleras con sistema de presurizado de corresponder, siempre que se agrupen en un volumen similar al del núcleo de circulación vertical, el cual no puede superar el treinta y cinco (35%) de la superficie del nivel de azotea ni superar una superficie cubierta total de veinticinco metros cuadrados (25m²), la que resulte menor, y cumpla con las siguientes condiciones:

- a) En U.S.A.M., U.S.A.A., C.M. y C.A.: en seis metros con cuarenta centímetros (6,40m);
- b) En U.S.A.B. 0, U.S.A.B 1 y U.S.A.B 2: en cuatro metros con veinte centímetros (4,20m);

El volumen debe tener un tratamiento arquitectónico acorde al otorgado al exterior del edificio.

No se permite la construcción de voladizos, techados ni toldos por fuera de dicho volumen.

Se puede alcanzar estas alturas en el caso que se incorpore una cubierta o techo verde con una superficie mínima del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la azotea, dando cumplimiento con este requerimiento a lo establecido en el artículo 7.2.8.3.4. del presente Código.”

Art. 39.- Se sustituye el texto del artículo 6.3.2. “Balcones” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.3.2. Balcones

Los balcones son los elementos en voladizo que sobresalen del área edificable de la parcela; los cuales se rigen por las siguientes reglas:

a) Balcones al Frente:

1. En ningún caso se puede rebasar el ancho de la acera y/o vereda ni la duodécima parte del ancho de la calle.
2. En vías de ancho menor a treinta metros (30.00 m) pueden sobresalir desde la L.O. hasta un metro con cincuenta centímetros (1.50m). En vías de ancho igual o mayor de treinta metros (30.00 m) pueden sobresalir hasta dos metros (2.00 m).
3. Todos los balcones deben mantener su borde exterior a una distancia no menor de cincuenta centímetros (0.50 m) desde la vertical del filo del cordón y/o un metro (1.00m) desde el eje del arbolado de alineación.



4. Deben cumplir una separación mínima de treinta centímetros (0.30m) desde la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.).

No se pueden ejecutar balcones sobre las líneas divisorias de Parcela (LDP) de las vías férreas o línea de afectación, ni sobre deslindes de Urbanizaciones Parque (UP), plazas y/o plazoletas, ni sobre aceras aporticadas.

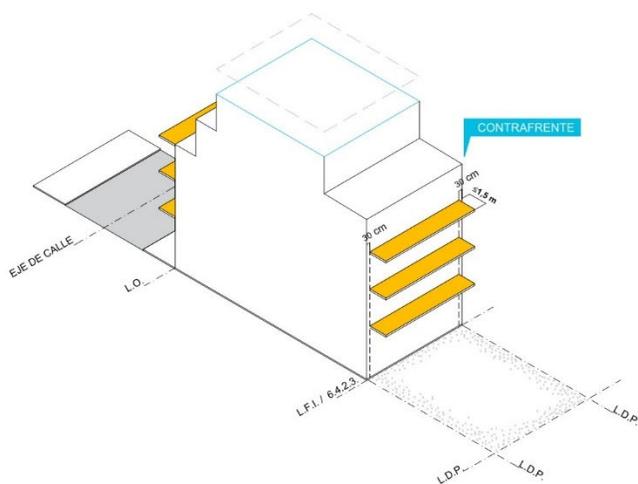
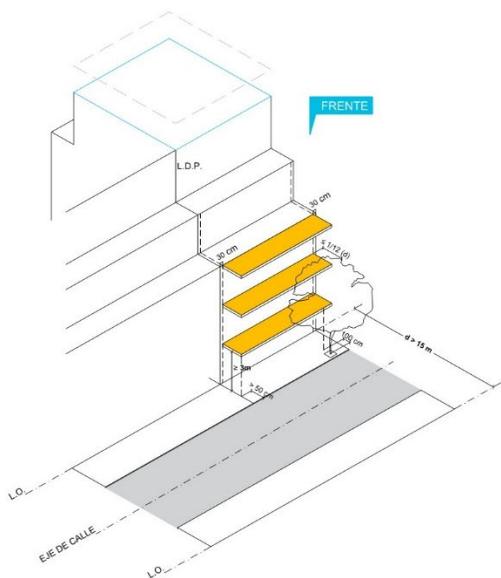
No se pueden ejecutar cerramientos laterales, debiendo mantener el perímetro abierto vinculado al espacio urbano.

No se pueden ejecutar balcones sobre fachadas laterales surgidas de la aplicación de los artículos 6.5.5 o 9.1.4.2.

b) Balcones al contrafrente:

1. Pueden sobresalir sobre la Línea de Frente Interno (L.F.I) y sus extensiones según el art. 6.4.2.3. según corresponda, hasta un metro con cincuenta centímetros (1.50m) separándose como mínimo tres metros (3.00 m) de las Líneas Divisorias de Parcela (LDP) de fondo.

2. Deben cumplir una separación mínima de treinta centímetros (0.30m) desde la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.).



22

Art. 40.- Se sustituye el texto del artículo 6.3.4.1. "Fachadas" del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"6.3.4.1. Fachadas

Todas las edificaciones deben tratar sus fachadas principales, laterales y posteriores estéticamente y/o arquitectónicamente. En caso de dudas sobre el tratamiento aplicado se debe solicitar al Consejo que se expida.

Cuando las edificaciones sean lindantes con parcelas destinadas a Urbanizaciones Parque (UP), plazas, plazoletas y/o paseos públicos se debe solicitar autorización al Organismo Competente en materia de interpretación urbanística para abrir fachada hacia los mismos. Las mismas deben ser de iguales características que las fachadas principales y pueden abrir vanos para cumplimentar requerimientos de iluminación y de ventilación a partir de los tres metros (3.00 m), tomados a partir de la cota de la parcela. El Consejo, puede autorizar abrir vanos a partir de la cota de parcela.



Los edificios no pueden tener accesos desde estos espacios públicos. En caso de ser de interés público, el Consejo debe evaluar la autorización y las condiciones de dichos accesos.

En parcelas linderas a vía férrea, debe materializarse la fachada con frente a las vías, pudiendo abrir vanos a partir de los seis metros (6.00 m) de altura, contados a partir del nivel de la vía, para cumplimentar requerimientos de iluminación y ventilación sin perjuicio de lo que establezca la autoridad de aplicación en seguridad ferroviaria.

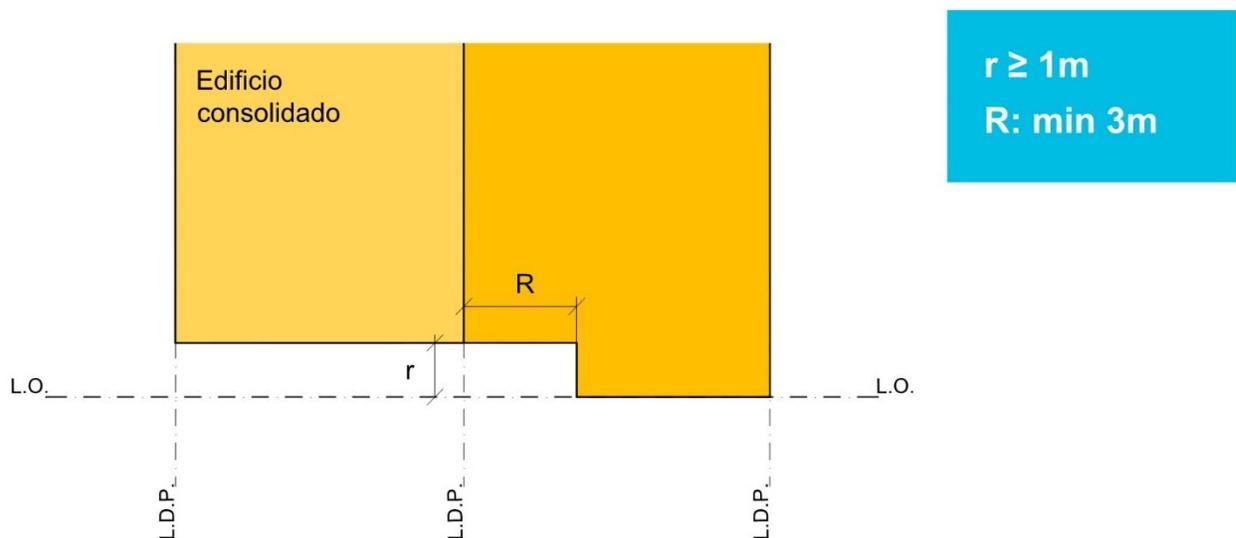
No se pueden, en ningún caso, ejecutar balcones ni cuerpos salientes sobre las fachadas lindantes a estos espacios.”

Art. 41.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.1.2 “Retiro de Frente” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.4.1.2 Retiro de Frente

El Retiro de Frente, total o parcial, se permite en los siguientes casos:

- En las Áreas de Protección Patrimonial y en las Urbanizaciones Determinadas que así lo permitan.
- Si el edificio lindero está consolidado y se encuentra materializado con Retiro de Frente de al menos un metro (1.00 m), la nueva obra debe respetar el retiro de la L.O. del lindero existente, manteniendo esa línea de retiro, retirándose de la L.D.P. como mínimo tres metros (3.00 m) sin dejar medianeras expuestas y de conformidad a la normativa de edificación.



c) Para las Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B. 0, 1 y 2), en caso de que la edificación lindera se encuentre retirada de la Línea Oficial (L.O.) y esté consolidada, se puede mantener la línea retirada, en todo el frente del predio.

d) Cuando se solicite el uso de “Vivienda unifamiliar” y no se consolide la altura máxima edificable.

e) Cuando se edifique un edificio de perímetro libre.

En todos los casos se pueden materializar cercas sobre la L.O. de conformidad a lo establecido por la normativa de edificación.



En los casos de vías con líneas particularizadas o sujetas a apertura o ensanche pueden ejecutarse cercas transitorias sobre la Línea Oficial.

En los casos de retiro de frente que no se encuentren contemplados en el presente título, debe ser consultado ante el Consejo."

Art. 42.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.1.3.1. "Traza y dimensión de la L.O.E." del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"6.4.1.3.1. Traza y dimensión de la L.O.E.

La traza y dimensión de la L.O.E. se rige por las siguientes reglas:

a) Caso General (forma ochavada): La traza de la L.O.E. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.O. de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión de este ángulo y de la suma de las distancias entre las L.O. según el siguiente cuadro:

Cuadro N° 6.4.1.3.1. Traza y Dimensión L.O.E.

S (suma de los anchos de las calles concurrentes en la encrucijada)	Menor de 75°	De 75° a 105°	De 105° a 135°	Mayor a 135°
$S \leq 24m$	4m	7m	5m	0
$24m < S \leq 42m$	4m	6m	4m	0
$42m < S \leq 70m$	4m	5m	4m	0
$S > 70m$	4m	0	0	0

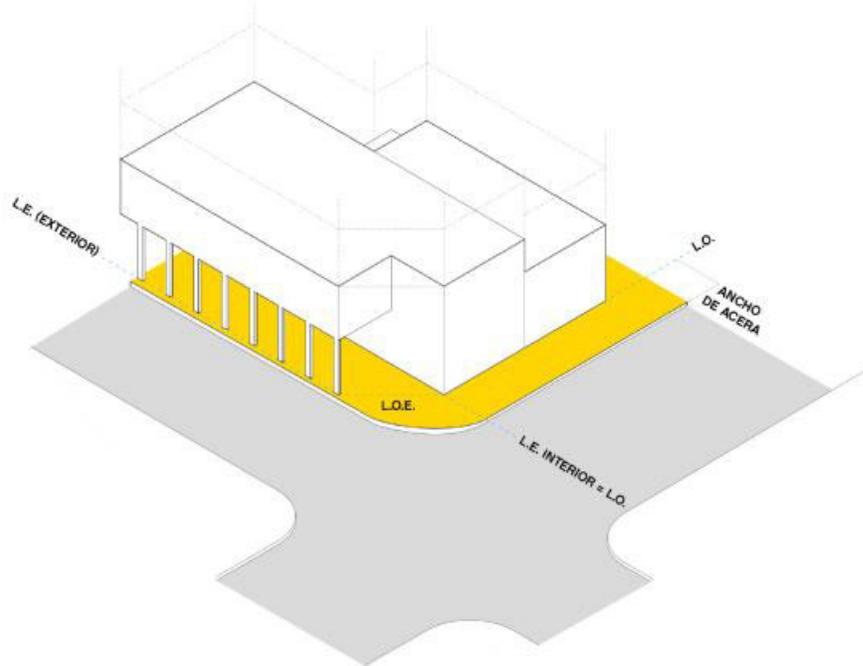
b) Casos particulares:

1) No es obligatoria la formación de la L.O.E. para los casos de ampliación en: Av. Del Libertador entre Austria y Virrey del Pino; la esquina de Migueletes y Teodoro García (Parcela 9, Manzana 123); Av. Luis María Campos entre José Hernández (dos esquinas) y La Pampa; la esquina de Av. Luis María Campos y Virrey del Pino (Parcela 9, Manzana 101); en la calle Florida en el tramo comprendido entre Rivadavia y Av. Pte. Roque Sáenz Peña.

Para los casos de obra nueva se debe conformar L.O.E.

2) En edificios con acera aportificada: Se aplicará lo establecido en el inciso a), considerándose en lado aportificado la L.E. exterior de los pilares y piso altos y el ancho de acera comprendido entre dicha línea y el cordón de acera correspondiente.

3) En urbanizaciones especiales: La L.O.E. de una parcela comprendida en una urbanización especial aprobada por el Gobierno se ajustará a la traza fijada en la urbanización.



4) Cuando el título de propiedad describa una ochava cuya suma de los anchos de calles concurrentes en la encrucijada o su dimensión sea superior a la establecida en el Cuadro N° 6.4.1.3.1., debe respetarse la ochava que surja del título de propiedad.”

Art. 43.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.1.3.4 “Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E.” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.4.1.3.4. Cuerpos salientes sobre la L.O.E.

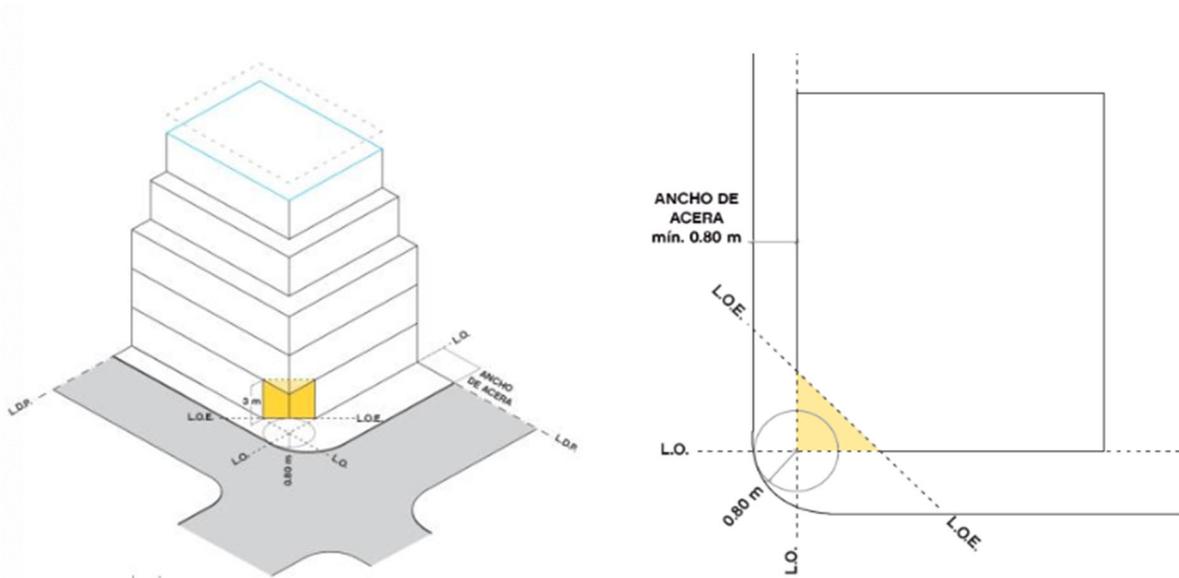
Por encima de los tres (3) metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E., formando un cuerpo saliente, con un vuelo limitado.

En los edificios de esquina que avancen en pisos altos hasta el encuentro de las L.O. de las calles concurrentes, según lo establecido en este artículo, no se permite emplazar en la acera ningún apoyo para soporte del saledizo.

Por encima de los tres (3) metros sobre el nivel de la acera, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la Línea de Retiro Obligatorio de esquina siguiendo la prolongación de las Líneas Oficiales de Edificación hasta su intersección, formando cuerpo saliente, con la única limitación de que cuando el ángulo formado por las mismas sea inferior a setenta y cinco grados (75°), dicho cuerpo tendrá un vuelo máximo de un metro con cincuenta centímetros (1.50).

En las certificaciones de nivel que se expidan para parcelas de esquina, se dejará constancia de la curvatura del cordón del pavimento actual o del que el Organismo Competente resuelva adoptar en cada caso.

Quedan excluidos de esta obligación las parcelas cuyos propietarios se comprometan por escrito a no avanzar con cuerpos salientes sobre la L.O.E., a ejecutar reformas o ampliaciones internas de edificios existentes o a construir únicamente el piso bajo. Si por aplicación de lo establecido precedentemente resultará un chaflán, su resolución arquitectónica será aprobada por el Organismo Competente.



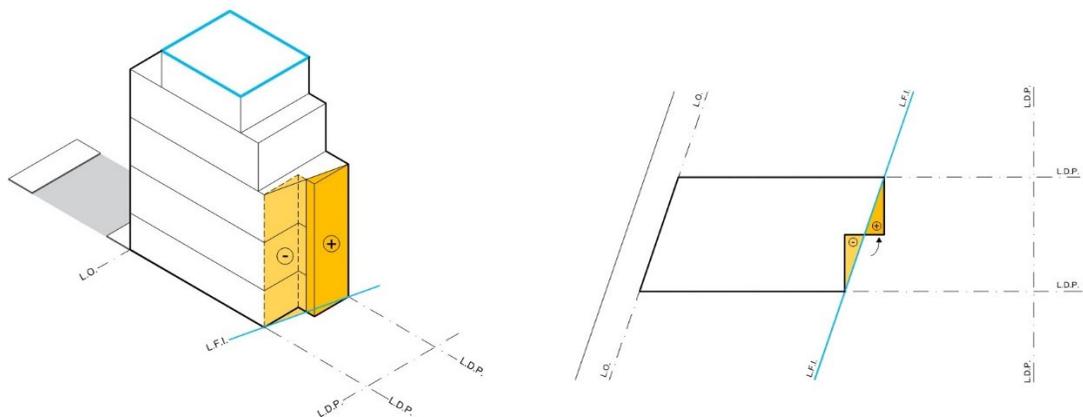
”

Art. 44.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.2.2. “Compensación de L.F.I.” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.4.2.2. Compensación de L.F.I.

Se puede compensar la Línea de Frente Interno en los siguientes casos:

a) Cuando en una parcela la Línea de Frente Interno (L.F.I.) de la manzana resulte una línea oblicua respecto de la/s Líneas Divisorias de Parcela (L.D.P.). En estos supuestos se la puede regularizar, compensando el avance sobre la Línea de Frente Interno (L.F.I.) con la cesión al Espacio Libre de Manzana de un área equivalente a la que se invade, de forma tal que no se generen muros linderos expuestos.



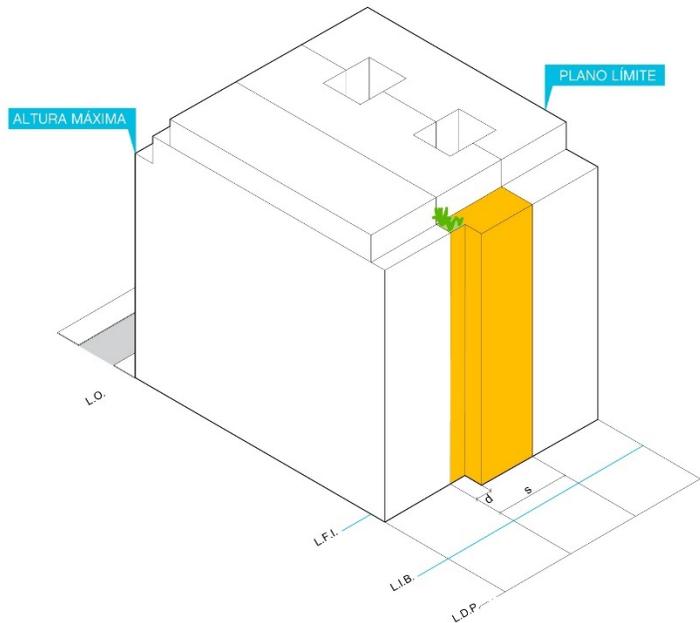
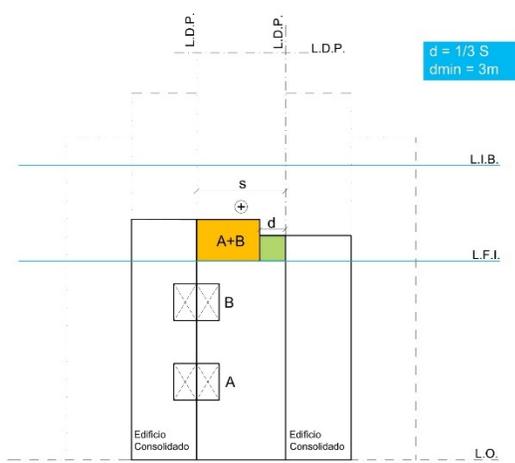
b) Cuando el/los edificios linderos se encuentren consolidados y posean una línea de edificación existente de fondo que sobrepase la Línea de Frente Interno (L.F.I.) la misma puede alcanzarse compensando la superficie correspondiente a esa área dentro de la franja edificable de la parcela, enfrentando las áreas descubiertas linderas de conformidad al artículo 6.4.4.4.

En los casos donde el/los edificios linderos no posean áreas descubiertas, la compensación puede alcanzarse incorporando y dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 7.2.8.3.3. “Compromiso Ambiental en materia de Biodiversidad” del presente Código, la totalidad de la cubierta o techo verde correspondiente a la superficie que aumenta.

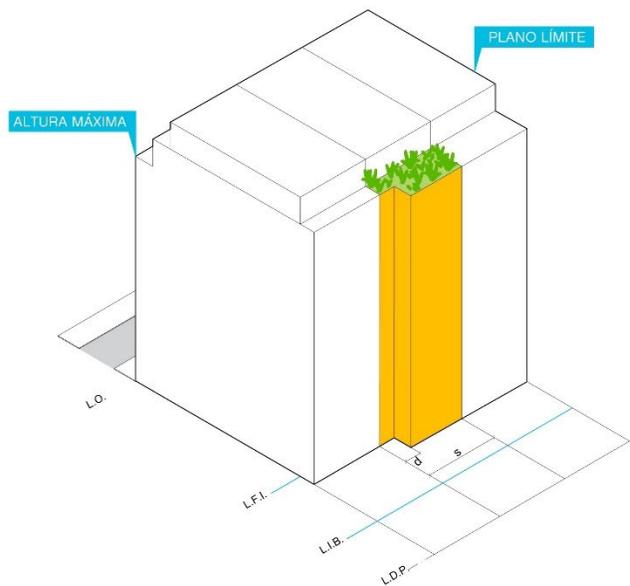
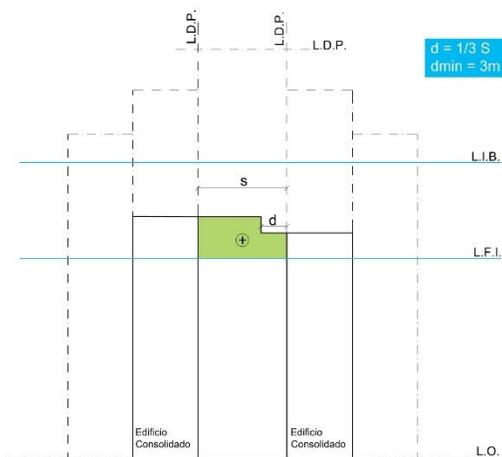
Complementariamente se debe respetar las siguientes reglas:



b1) En parcelas menores o iguales a diez metros (10.00 m): la edificación que sobrepasa la L.F.I. puede desarrollarse en una distancia entre las L.D.P. medida desde el punto final de la medianera a cubrir (s), no pudiendo ser (d) menor de tres metros (3.00 m).



b2) En parcelas con frente mayor a diez metros (10.00 m): la edificación que sobrepasa la L.F.I. puede desarrollarse en hasta dos tercios (2/3) de la distancia entre las L.D.P., medida desde el punto final de la medianera a cubrir (s); esta distancia debe ser menor igual a trece metros ($\leq 13.00 m$).



b3) Para parcelas ubicadas en unidades de sustentabilidad de altura baja (1 y 2) la edificación que sobrepasa la L.F.I. puede desarrollarse en un ancho máximo de cuatro metros (4.00 m), no pudiendo ser (d) menor de tres metros (3.00m). No se puede compensar en parcelas ubicadas en unidades de sustentabilidad de altura baja 0 (USAB 0).

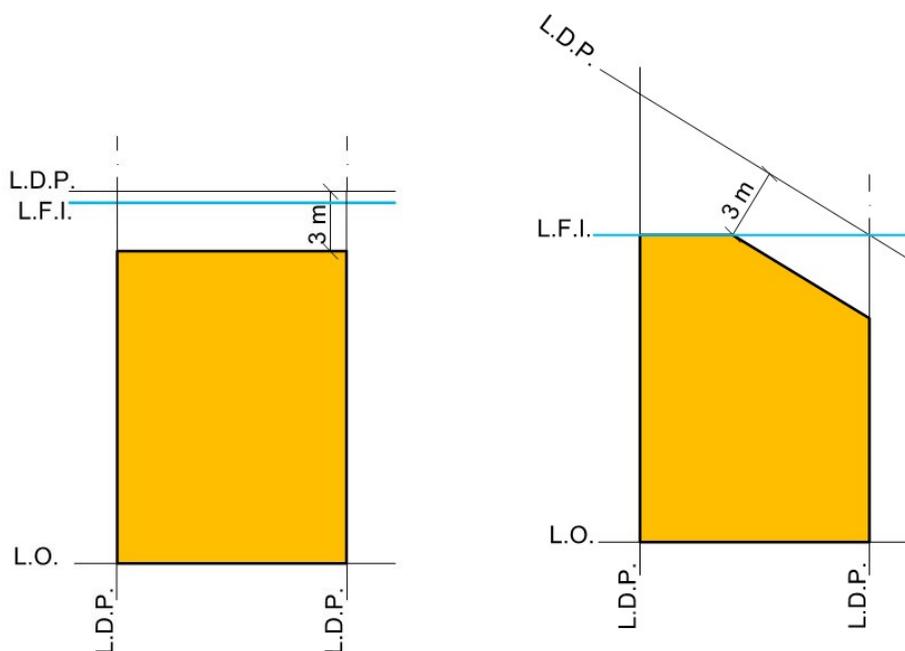
Art. 45.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.2.3. "Extensiones vinculadas al Espacio Libre de Manzana" del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"6.4.2.3. Extensiones vinculadas al Espacio Libre de Manzana



Las extensiones vinculadas al Espacio Libre de Manzana se rigen por las siguientes reglas:

a) Las parcelas intermedias, ubicadas por fuera de la prolongación virtual de las L.F.I. concurrentes más nueve metros (9.00 m), que se encuentren alcanzadas por la Línea de Frente Interno (L.F.I.) y la misma diste menos de tres metros (3.00 m) de la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo o coincida con la misma, deben conformar una extensión del Espacio Libre de Manzana separándose un mínimo de tres metros (3.00 m) de la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo con el fin de generar fachada. La extensión así conformada se considera espacio urbano.



b) En el caso de las parcelas cuya Línea de Frente Interno (L.F.I.) diste más de la Línea Oficial (L.O.) que la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo:

b1) Si la distancia (d) entre la Línea de Frente Interno (L.F.I.) y la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo es menor o igual a dos metros (2.00 m), y no existe un edificio consolidado en la parcela lindera de fondo, se consideran vinculadas al Espacio Libre de Manzana.

Se puede conformar una extensión de dicho espacio separándose mínimo tres metros (3.00 m) de la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo con el fin de generar fachada.

b2) Si la distancia (d) entre la Línea de Frente Interno (L.F.I.) y la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo es menor o igual a dos metros (2.00m), y existe un edificio consolidado en la parcela lindera de fondo, no se considera vinculada al Espacio Libre de Manzana.

En dicho caso debe conformar su propio espacio urbano o patio vertical.

c) Conformación de extensiones del Espacio Libre de Manzana de tipo regular (EELMR), ante la inexistencia de edificios consolidados:

Es de aplicación para el caso de parcelas que disten menos de la distancia determinada por la prolongación virtual de las L.F.I. concurrentes más nueve metros (9m) y ninguno de los edificios existentes en dicho polígono estén consolidados o de existir no invada o impida la traza de la extensión regular del Espacio Libre de Manzana.

La extensión del Espacio Libre de Manzana debe conformarse de la siguiente manera:

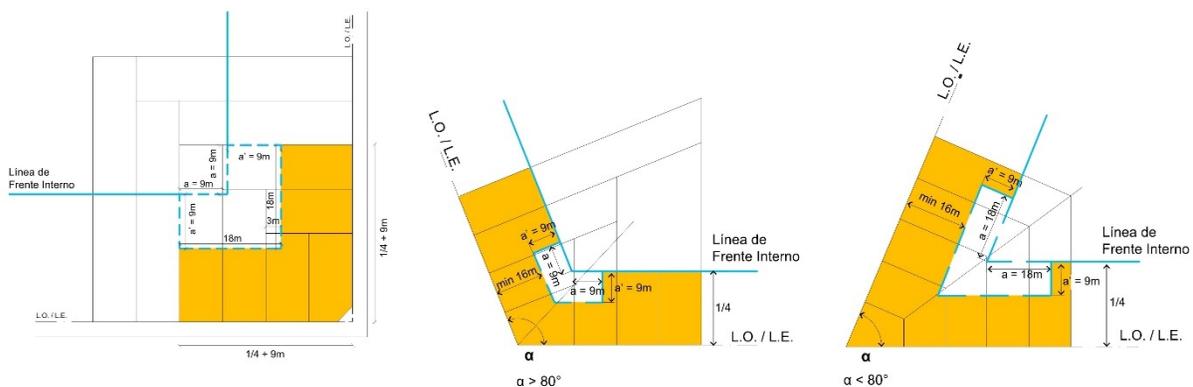


En los ángulos del encuentro virtual de las dos trazas de la L.F.I., a una distancia $a = 9$ m de aquél, éstas deben retroceder hacia la L.O., con una perpendicular de longitud $a' = 9$ m. Desde allí deben arrancar sendas paralelas a las L.O. que en su encuentro definan los límites del espacio libre de manzana. Cuando las L.O. formen un ángulo menor de 80° , la distancia al encuentro virtual de las dos trazas de las L.F.I. debe ser $(a') = 18$ m, siendo los retiros iguales que en el caso anterior.

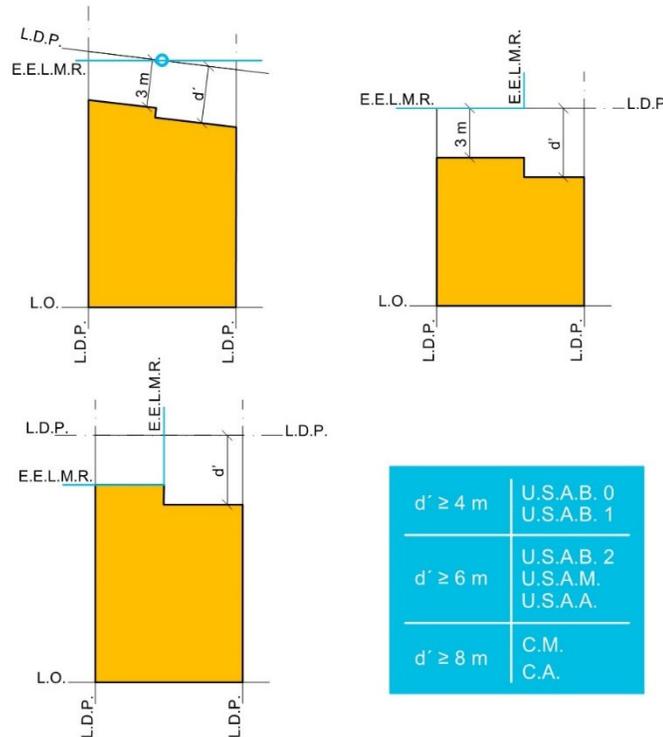
Cuando por aplicación del procedimiento establecido precedentemente, la extensión del Espacio Libre de Manzana resulte totalmente comprendida en una parcela, su conformación no es exigible. En este caso el espacio libre de manzana queda limitado por la intersección de las L.F.I. respectivas.

Para la conformación de las extensiones serán de aplicación, complementariamente, las siguientes relaciones:

- En CA. y C.M. la distancia entre L.D.P. de fondo (d') y la edificación debe ser igual o mayor a ocho metros (8.00m).
- En U.S.A.A., U.S.A.M. y USAB 2 la distancia entre L.D.P. de fondo (d') y la edificación debe ser igual o mayor a seis metros (6.00m).
- En USAB 1 y USAB 0 la distancia entre L.D.P. de fondo (d') y la edificación debe ser igual o mayor a cuatro metros (4.00m).



Cuando en una parcela la extensión de la Línea de Frente Interno de la manzana resulte una línea oblicua respecto de la/s Líneas Divisorias de Parcela (L.D.P.) o cuando resulten franjas con capacidad constructiva discontinuas se puede estudiar su regularización compensando el avance sobre el trazado de la extensión con la cesión al Espacio Libre de Manzana de un área equivalente a la que se invade.



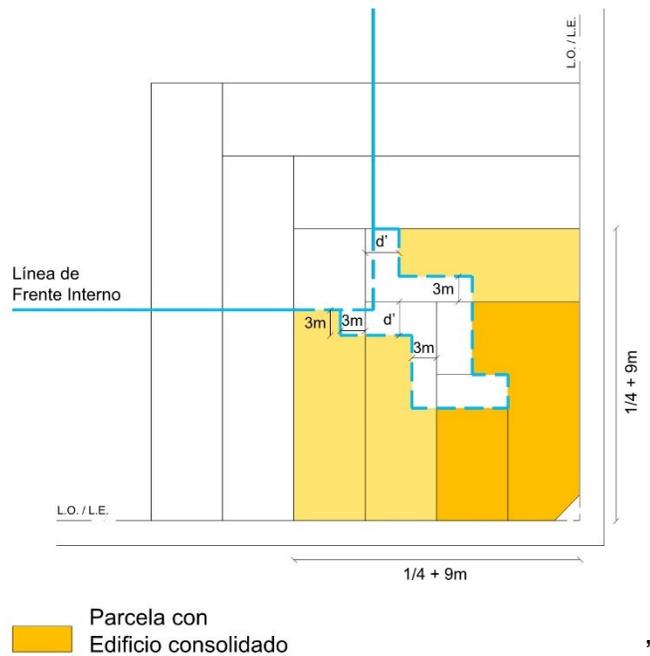
”

d) Conformación de extensiones del Espacio Libre de Manzana de tipo irregular (EELMI), por enfrentamientos laterales y retiro de fondo ante la existencia de edificios consolidados: Su aplicación es obligatoria para los casos de parcelas que disten menos de la distancia determinada por la prolongación virtual de las L.F.I. concurrentes más nueve metros (9.00m) y el/los edificios se encuentren consolidados dentro del polígono de la prolongación e impidan la conformación de extensiones de tipo regular (EELMR).

La nueva construcción, no puede generar medianeras expuestas, debiendo retirarse de su L.D.P. lateral tres metros (3.00 m) como mínimo, en correspondencia con el área descubierta lindera y retirarse mínimo ocho metros (8.00 m) de la L.D.P. de fondo (d') en el caso de C.A. y C.M., mínimo seis metros (6.00 m) en el caso de U.S.A.A., U.S.A.M y U.S.A.B. 2, y mínimo cuatro metros (4.00m) en el caso de U.S.A.B. 1 y U.S.A.B. 0.

Para las parcelas menores a veintidós metros (22.00 m) de profundidad que se encuentren directamente vinculadas o, si a través de la extensión, se vincula directamente al Espacio Libre de Manzana, el retiro de fondo mínimo puede ser de tres metros (3.00 m).

El área descubierta resultante se considera Espacio Urbano.



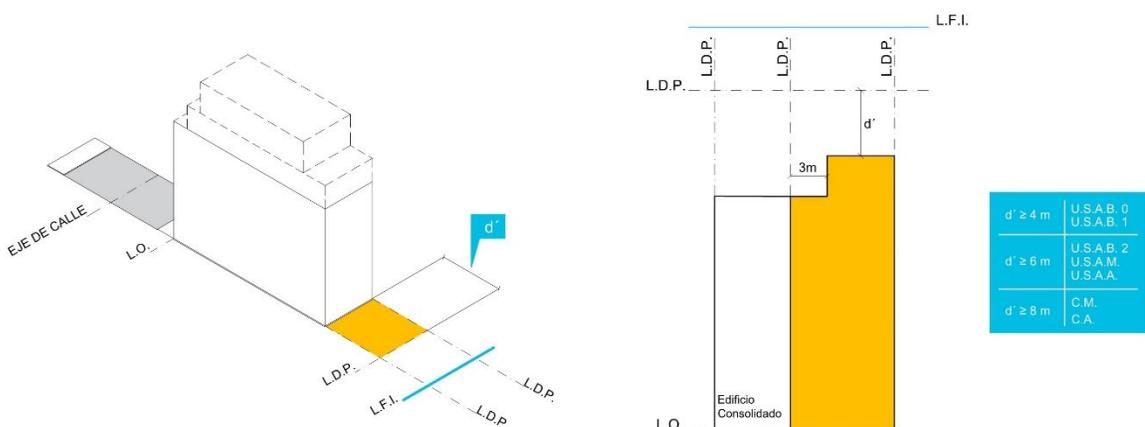
Art. 46.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.2.4. “Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.F.I” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.4.2.4. Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.F.I

Se debe dejar una distancia mínima no edificable de cuatro metros (4.00 m) para parcelas ubicadas en U.S.A.B. 0, U.S.A.B. 1 y U.S.A.B. 2 desde la línea divisoria de parcela (L.D.P.) de fondo; de seis metros (6.00 m) para parcelas ubicadas en U.S.A.M y U.S.A.A; y de ocho metros (8.00 m) para parcelas ubicadas en C.M y C.A.

En el caso donde la edificación lindera resulte consolidada se debe enfrentar el área descubierta de fondo en un ancho de tres metros (3.00 m) con el fin de no generar nuevas medianeras expuestas.

No se permiten salientes sobre estas áreas descubiertas.



Art. 47.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.3.1. “Suelo absorbente en Espacio y Centro Libre de Manzana” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.4.3.1. Suelo absorbente en Espacio y Centro Libre de Manzana



El Espacio Libre de Manzana delimitado por las Líneas de Frente Interno se destina preferentemente a suelo absorbente.

El Centro Libre de Manzana delimitado por las Líneas Internas de Basamento se destina exclusivamente a suelo absorbente, salvo los siguientes casos:

a) Para el caso de Edificaciones destinadas a Uso del Suelo Residencial, hasta un treinta por ciento (30%) de la superficie del Centro Libre de Manzana puede tener tratamiento diferente a suelo absorbente, salvo en Áreas de Prevención de Riesgo Hídrico de conformidad al Plano N° 7.2.8.3. En dicho porcentaje pueden incluirse piletas de natación siempre que cumplan con las reglamentaciones dictadas por la autoridad competente.

b) En el caso de aplicación del artículo 6.6 del presente Código, debe garantizarse el suelo absorbente a través de sistemas de ralentización o mecanismos de mitigación.

Por sobre la cota de parcela no se permite la ocupación del Espacio y Centro Libre de Manzana con ningún uso, ni con módulos de estacionamiento o con espacio guardacoches, con excepción del basamento regulado en el art. 6.4.3.3.”

Art. 48.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.3.3. “Ocupación hasta la L.I.B.” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.4.3.3. Ocupación hasta la L.I.B.

Se puede ocupar desde la Línea Oficial (L.O.) /Línea de Retiro Obligatorio (LRO), según corresponda, hasta la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) en Corredores Altos y Medios (C.A. y C.M.) con el volumen de basamento.

En el sector comprendido entre LFI y LIB se debe destinar una superficie mínima del ochenta por ciento (80%) a techos verdes de conformidad a lo establecido por el artículo 7.2.8.3.4. del presente Código.”

Art. 49.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.3.4. “Compensación de L.I.B.” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.4.3.4. Compensación de L.I.B.

Cuando en una parcela la Línea Interna de Basamento (L.I.B) de la manzana resulte una línea oblicua respecto de la/s Líneas Divisorias de Parcela (L.D.P.), se la puede regularizar en los casos de basamentos, subsuelos y edificios de tipología Perímetro Libre y Semilibre, compensando el avance sobre la Línea Interna de Basamento (L.I.B) con la cesión del Centro Libre de Manzana de un área equivalente a la que se invade, de forma tal que no se generen muros linderos expuestos.

Cuando el/los edificios linderos se encuentren consolidados y posean una línea de edificación existente de fondo que sobrepase la Línea Interna de Basamento (L.I.B.), la misma no se puede alcanzar debiendo respetar el trazado propio de la Línea Interna de Basamento manteniendo el suelo exclusivamente absorbente.”

Art. 50.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.3.5. “Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.I.B.” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

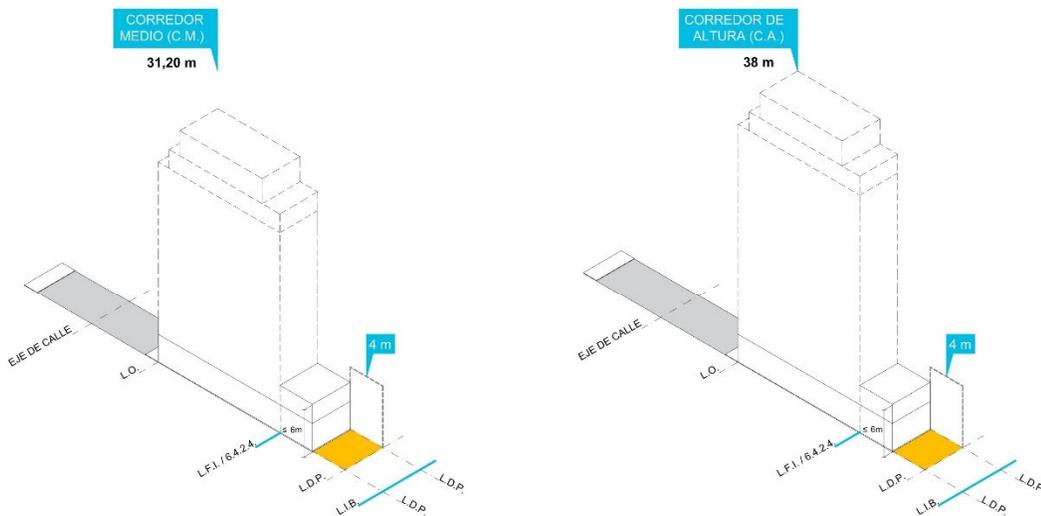
“6.4.3.5. Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.I.B.



Se debe dejar una distancia mínima no edificable de cuatro metros (4.00m) desde la Línea Divisoria de Parcela de fondo para los basamentos de parcelas ubicadas en C.M. o C.A.

El área descubierta resultante es considerada Espacio Urbano.

No se permiten salientes sobre este espacio urbano.



”

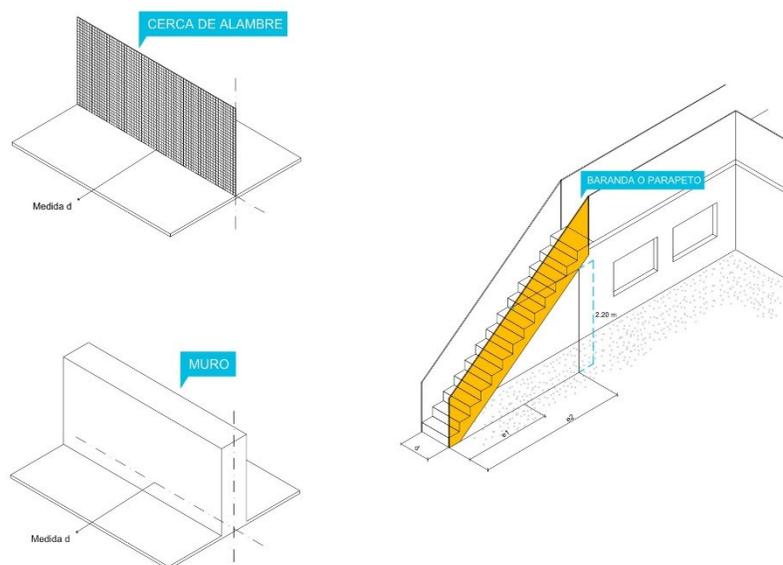
Art. 51.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.4.1. “Forma de Medir las Áreas Descubiertas” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.4.4.1. Forma de Medir las Áreas Descubiertas

Las dimensiones de las áreas descubiertas se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente menor a diez centímetros (0.10 metros).

En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte linderera a otra parcela, la medida de la distancia (d) se tomará desde el eje divisorio entre las parcelas. Cuando en un área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de dos metros con veinte centímetros (2.20m) sobre el solado del área descubierta.

Sólo se permiten elementos plegables para la ocupación de áreas descubiertas que constituyan Espacio Urbano o Patio Vertical.



”

Art. 52.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.4.2. “Espacio Urbano” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.4.4.2. Espacio Urbano

Se considera como Espacio Urbano:

- a) El espacio de vía pública comprendido entre Líneas Oficiales (L.O.) y el comprendido entre dichas líneas y las de Líneas de Retiro Obligatorio o entre estas últimas.
- b) El Espacio Libre de Manzana, el Centro Libre de Manzana, y las extensiones del Espacio Libre de Manzana según artículo 6.4.2.3. del presente Código.
- c) El espacio entre paramentos laterales de los Edificios de Perímetro Libre y Semilibre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el Espacio Libre de Manzana.
- d) El espacio exigido entre la Línea Divisoria de Parcela de fondo y la edificación en parcelas no alcanzadas por L.F.I. según artículo 6.4.2.4. del presente Código.
- e) El espacio exigido entre la Línea Divisoria de Parcela de fondo y la edificación en parcelas no alcanzadas por L.I.B. según artículo 6.4.3.5. del presente Código.
- f) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela, según las siguientes relaciones:

Lado mínimo = cuatro metros (4 m);

$$r = h/d = 1.5;$$

Esta relación debe verificarse en el sentido en el cual ventilen e iluminen los locales.

- g) Patio bajo cota de parcela según artículo 6.4.4.3 del presente Código.
- h) Los parques, plazas, plazoletas, paseos públicos y vías férreas.
- i) Los vacíos de edificación semicubiertos indicados en el Art 6.4.5.1.

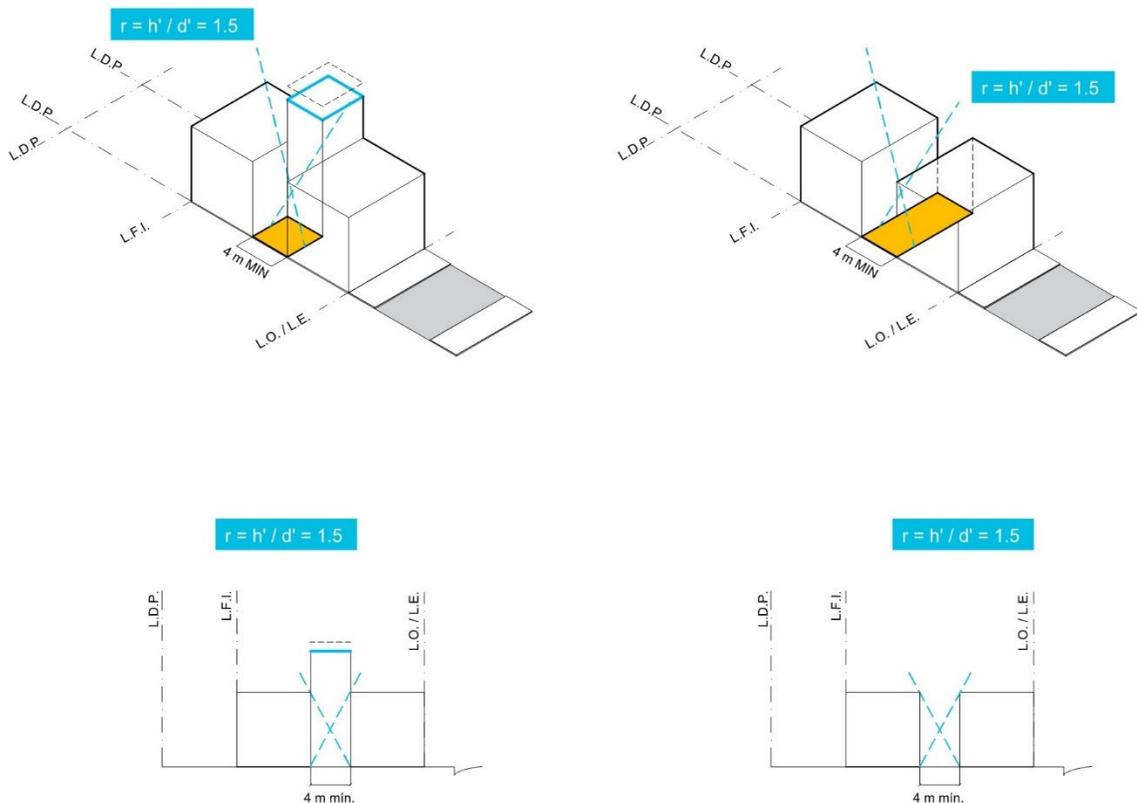


j) El espacio de retiro lateral y según art. 9.1.4.2 en parcelas adyacentes a edificios con protección integral o estructural.

El arranque del Espacio Urbano es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela o de la cota arquitectónica de barranca, en la medida que conserve la barranca natural.

Para los casos de reconversión de edificios existentes el organismo competente en materia de interpretación urbanística, con consulta previa del Consejo, puede elevar el arranque del Espacio Urbano.

La cota arquitectónica de barranca corresponde a la cota del eje central de la parcela determinada por los organismos competentes en materia catastral.



”

Art. 53.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.4.3. “Patios bajo cota de parcela” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

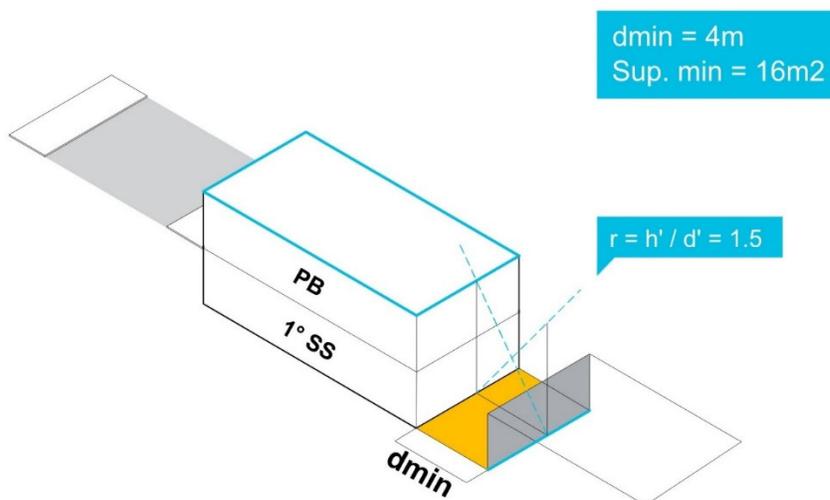
“6.4.4.3. Patios bajo cota de parcela

Pueden localizarse patios cuya cota de nivel máximo bajo parcela debe corresponder con el nivel de la cota del primer subsuelo.

Su dimensión mínima es de dieciséis metros (16.00m²) cuadrados y lado mínimo de cuatro metros (4.00m).

Para considerarse patio vertical debe cumplir lo reglamentado en el artículo 6.4.4.4 de este Código.

Para conformar Espacio Urbano sus paramentos deben cumplir la relación $r=h/d=1,5$



Art. 54.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.4.4.1. “Dimensiones de los Patios Verticales” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.4.4.4.1. Dimensiones de los Patios Verticales

Se deben cumplir las siguientes dimensiones:

a. Para parcelas ubicadas en U.S.A.M., U.S.A.A., C.M. y C.A.:

Superficie mínima = veintiséis metros cuadrados (26m²)

Lado mínimo (d min.) = cuatro metros (4m)

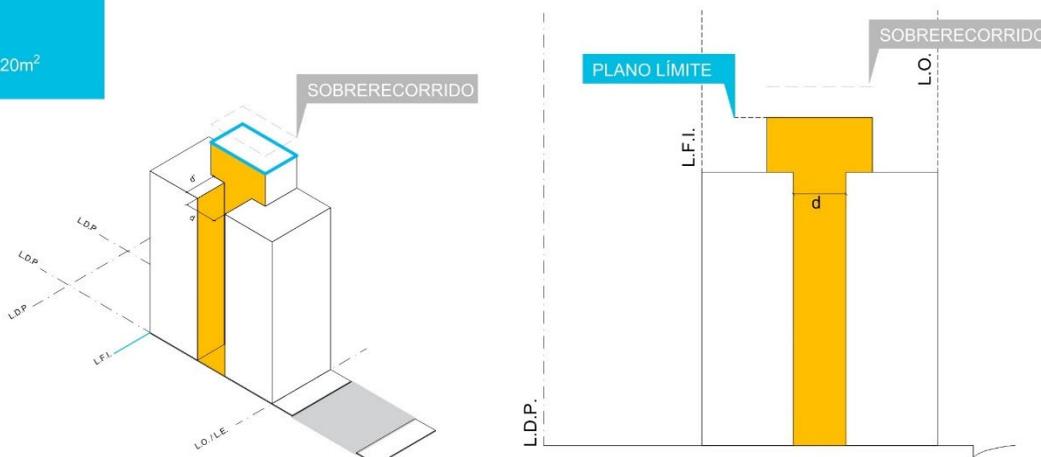
b. Para parcelas ubicadas en U.S.A.B. 0, U.S.A.B. 1 y U.S.A.B. 2:

Superficie mínima = veinte metros cuadrados (20 m²)

Lado mínimo (d min.) = cuatro metros (4m)

C.A., C.M, U.S.A.A. y U.S.A.M.
Superficie mínima: 26m²
d ≤ 4m

U.S.A.B.0, 1 y 2
Superficie mínima: 20m²
d ≤ 4m



Art. 55.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.4.5. “Enfrentamiento de áreas descubiertas” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.4.4.5. Enfrentamiento de áreas descubiertas



Un patio lindero puede ser enfrentado con un área descubierta.

En el caso de aplicación del artículo 6.5.5. del presente Código, el enfrentamiento **es** obligatorio con todas las áreas descubiertas y vacíos de edificación del/los lindero/s consolidado/s a los cuales se enfrenta.”

Art. 56.- Se sustituye el texto del artículo 6.5.2.1. “Ubicación de Edificios de Perímetro Libre” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.5.2.1. Ubicación de Edificios de Perímetro Libre

Se debe ubicar Edificios de Perímetro Libre en todas las Unidades de Edificabilidad según los siguientes casos:

- a) En parcela única en la manzana, en cuyo caso constituye un volumen exento sobre L.O.
- b) En C.A., C.M., U.S.A.A. y U.S.A.M., cuando la parcela se encuentra flanqueada por ambos lados con espacio urbano de Edificios de Perímetro Libre y Semilibre y cuente con un frente mínimo de parcela de veintiséis metros (26.00 m).

En parcelas U.S.A.B. 0, 1 y 2 se puede ubicar edificios de Perímetro Libre.

Art. 57.- Se sustituye el texto del artículo 6.5.2.1.2. “Planos Límite” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.5.2.1.2. Planos Límite

Los edificios de perímetro libre pueden alcanzar los siguientes planos límites, constituyendo volumen sin retiros:

C.A.: cuarenta y cinco metros (45.00 m)

C.M.: treinta y ocho metros con veinte centímetros (38.20 m)

U.S.A.A.: veintinueve metros con ochenta centímetros (29.80 m)

U.S.A.M.: veinticuatro metros con veinte centímetros (24.20 m)

U.S.A.B.2: catorce metros con sesenta centímetros (14.60m)

U.S.A.B.1: doce metros (12.00 m)

U.S.A.B.0: nueve metros (9.00 m)

Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deben ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas formando una unidad de composición arquitectónica.”

Art. 58.- Se sustituye el texto del artículo 6.5.2.1.3. “Indicadores de Constructibilidad” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.5.2.1.3. Indicadores de Constructibilidad

Se establecen las siguientes separaciones mínimas a los ejes medianeros según los siguientes indicadores:



a) C.A, C.M., U.S.A.A. y U.S.A.M.= seis (6.00m) metros

Los vacíos generados deben estar vinculados a Espacio Urbano.

b) U.S.A.B. 0, 1 y 2 = cuatro (4.00m) metros

Para volúmenes de perímetro libre enfrentados dentro de una misma parcela la separación mínima debe ser de doce metros (12.00 m).”

Art. 59.- Se sustituye el texto del artículo 6.5.3.1. “Ubicación de Edificios de Perímetro Semilibre” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.5.3.1. Ubicación de Edificios de Perímetro Semilibre

Los edificios de Perímetro Semilibre se ejecutan de conformidad a los siguientes casos:

a) Se debe ejecutar en el caso que la parcela tenga un frente mayor a doce metros (12.00 m) y se encuentra flanqueada por el espacio urbano de Edificios de Perímetro Libre y Semilibre.

b) Se puede ejecutar cuando su Espacio Urbano linda con el espacio urbano de Edificios de Perímetro Libre y Semilibre o espacio público;

c) En el caso de las U.S.A.B. 0, 1 y 2.”

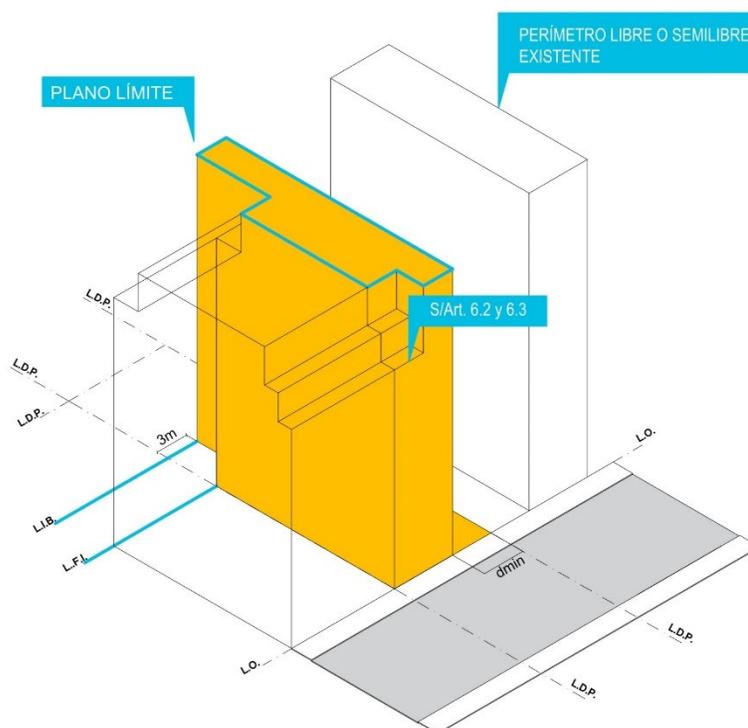
Art. 60.- Se sustituye el texto del artículo 6.5.3.2. “Edificabilidad de Edificios de Perímetro Semilibre” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.5.3.2. Edificabilidad de Edificios de Perímetro Semilibre

Cuando se ejecuten Edificios de Perímetro Semilibre se deben cumplir con las siguientes condiciones:

a) El área edificable está limitada por la Línea Oficial (L.O.) y la Línea de Frente Interno (L.F.I.) en una distancia de tres metros (3.00 m) medidos desde la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) a la cual se adosa. A partir de este punto, se puede alcanzar la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) sin superar la Línea de Edificación (L.E.) de contrafrente del lindero opuesto a la Línea Divisoria de la Parcela (L.D.P.) que se adosa.

b) La altura máxima está limitada por el art. 6.2 y el plano límite según el art. 6.3 en una distancia de tres metros (3.00 m) medidos desde la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) a la cual se adosa. A partir de este punto, puede alcanzar sobre la Línea Oficial (L.O.) lo estipulado en el art. 6.5.2.1.2.



Art. 61.- Se sustituye el texto del artículo 6.5.3.3. “Indicadores de Constructibilidad” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.5.3.3. Indicadores de Constructibilidad

La separación lateral (dmin) se conforma según las siguientes reglas:

a) Para el caso de U.S.A.B.0, U.S.A.B.1 y U.S.A.B.2, el paramento debe estar separado de la línea divisoria lateral de la parcela según los siguientes casos:

a1) en parcelas de ancho menor o igual a diez metros (10.00m) una distancia mínima de tres metros (3.00m);

a2) en parcelas de ancho mayor a diez metros (10.00m) una distancia mínima de cuatro metros (4.00m).

b) Para el caso de U.S.A.M. y U.S.A.A. C.M y C.A. el paramento debe estar separado de la línea divisoria lateral de la parcela según los siguientes casos:

b1) en parcelas de ancho menor o igual a diez metros (10.00m) una distancia mínima de tres metros (3.00m);

b2) en parcelas de ancho mayor a diez metros (10.00m) y menor a catorce metros (14.00m) una distancia mínima cuatro metros (4.00m);

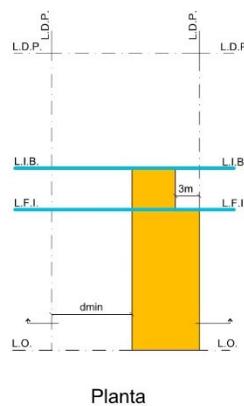
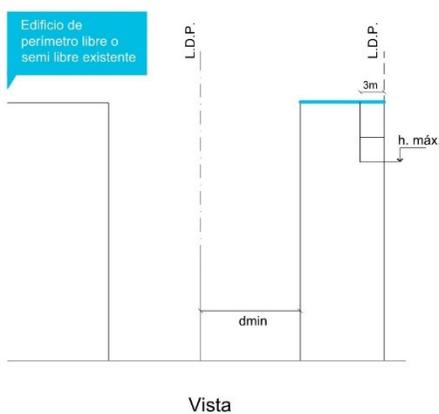
b3) en parcelas de ancho mayor a catorce metros (14.00m) una distancia mínima seis metros (6.00m).

El espacio resultante de las aplicaciones antes mencionadas se considera Espacio Urbano.



“2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

U.S.A.B.0. U.S.A.B.1. U.S.A.B.2.	Parcelas de ancho \leq 10m $d_{min} = 3m$ Parcelas de ancho $>$ 10m $d_{min} = 4m$
U.S.A.M. U.S.A.A. C.M. C.A.	Parcelas de ancho \leq 10m $d_{min} = 3m$ Parcelas de ancho $>$ 10m y $<$ 14m $d_{min} = 4m$ Parcelas de ancho $>$ 14m $d_{min} = 6m$



”

Art. 62.- Se sustituye el texto del artículo 6.5.4. “Combinación de tipologías edilicias” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.5.4. Combinación de tipologías edilicias

Se puede generar combinación de tipologías edilicias dentro de una misma parcela en los siguientes casos:

- Cuando se trate de una parcela intermedia, tenga un frente mayor a treinta metros (30.00m) y se encuentre flanqueada por el espacio urbano de un Edificio consolidado de Perímetro Libre o Semilibre y otro entre medianeras.
- Cuando la parcela tenga un frente mayor a treinta y cuatro metros (34.00m) y se encuentre flanqueada por dos (2) edificios de tipología entre medianeras.

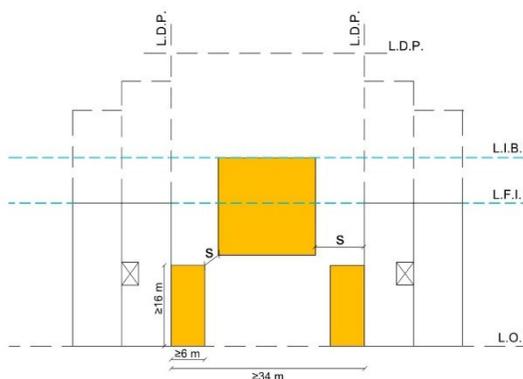
Para materializar la combinación de tipologías edilicias dentro de una misma parcela se debe cumplir las siguientes reglas:

- La tipología de Perímetro Semilibre debe estar separada de la tipología de Perímetro libre una distancia mínima (s) de cuatro metros (4.00m) y los paramentos no se encuentren enfrentados. En el caso de estar enfrentados, se debe separar una distancia mínima de seis metros (6.00m).
- La tipología de Perímetro Libre debe cumplir las separaciones mínimas estipuladas según el art. 6.5.2.1.3.
- Se debe cumplir las normas específicas de cada tipología según la Unidad de Edificabilidad.

Se permite la conformación de combinación de tipologías edilicias yuxtapuestas dentro de una misma parcela.



S(min.) C.A., C.M., U.S.A.A. y U.S.A.M. = 6m
U.S.A.B.0, 1 y 2 = 4m



Art. 63.- Se sustituye el texto del artículo 6.5.5.2. “Parcelas Flanqueadas por Edificios de Distintas Alturas (Tipo B)” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico” el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.5.5.2. Parcelas Flanqueadas por Edificios de Distintas Alturas (Tipo B)

En parcelas flanqueadas por edificios de distinta altura se permite el completamiento de tejido.

Se consideran distintas alturas cuando entre los dos edificios existentes o entre el existente y el correspondiente a la unidad de edificabilidad existe una diferencia mayor a un metro con cuarenta centímetros (1.40 m).

En parcelas flanqueadas por edificios de distintas alturas en U.S.A.M., U.S.A.A., C.M. y C.A. se permite el completamiento de tejido B1, B2 y B3.

En parcelas flanqueadas por edificios de distintas alturas en U.S.A.B.0, U.S.A.B.1 y U.S.A.B.2 se permite el completamiento de tejido B1 y B2.

El completamiento de tejido se ejecuta de acuerdo a las siguientes reglas:

B1) En parcelas menores o iguales a diez metros (10m), debe materializarse la menor altura (hm) en un mínimo de tres metros (3m) de frente sobre la L.O./L.E. y contrafrente sobre L.F.I., L.I.B, artículo 6.4.2.4. o artículo 6.4.3.5. del presente Código según corresponda.

En parcelas con frente mayor a diez metros (10m) y hasta veintiséis metros (26m), puede materializarse la mayor altura (HM) con un máximo de dos tercios (2/3) hasta un máximo de trece metros (13m) de frente sobre la L.O./L.E. y contrafrente sobre L.F.I., L.I.B, artículo 6.4.2.4. o artículo 6.4.3.5. del presente Código según corresponda.

En el caso que se trate de parcelas ubicadas en U.S.A.B 0, U.S.A.B 1 o U.S.A.B. 2 se puede completar el tejido adosándose al edificio lindero de mayor altura hasta alcanzar como máximo una altura del doble de la Unidad de Edificabilidad correspondiente.

La mayor altura puede materializarse hasta un máximo de cinco metros (5m) del frente sobre la L.O./L.E. y contrafrente sobre L.I.B. o artículo 6.4.3.5. del presente Código según corresponda.

B2) La altura menor debe ser coincidente con la del edificio lindero más bajo cuando éste supera la altura correspondiente a la Unidad de Edificabilidad de la parcela o debe ser coincidente con la altura máxima admitida.



B3) En el caso de que dos edificios existentes, superen la altura de la Unidad de Edificabilidad y su separación exceda una distancia de veintiséis metros (26m) sobre L.O., las parcelas linderas a ellos pueden llevar la altura de los edificios existentes hasta una distancia de ocho metros (8m) de la L.D.P. conservando una distancia mínima de tres metros (3m) con la L.D.P. opuesta alcanzando en dicho tramo la altura de la Unidad de Edificabilidad correspondiente según artículo 6.2. del presente Código.

Art. 64.- Se sustituye el texto del artículo 6.5.5.3. “Parcelas en Esquina” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.5.5.3. Parcelas en Esquina

En parcelas de esquina de menos de veintiséis metros (26m) de desarrollo de frente en las cuales alguno de sus linderos supere la altura máxima para la unidad de edificabilidad, debe materializarse la menor altura (hm) en un ancho mínimo de tres metros (3.00m). A partir de ese punto se debe alcanzar la altura mayor (HM). En caso de estar flanqueada por dos edificios existentes de igual altura se puede igualar en la parcela de esquina la altura promedio de los mismos.

En el caso de parcelas de esquina de más de veintiséis metros (26m) de desarrollo de frente se debe materializar la altura mayor (HM) en un ancho máximo de ocho metros (8m) desde la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.). A partir de ese punto se debe alcanzar la altura menor (hm).”

Art. 65.- Se sustituye el texto del artículo 6.5.5.4. “Parcelas Flanqueadas por Edificio de Perímetro Libre o Semilibre y un Edificio Entre Medianeras (Tipo C)” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.5.5.4. Parcelas Flanqueadas por Edificio de Perímetro Libre o Semilibre y un Edificio Entre Medianeras (Tipo C)

En parcelas flanqueadas por el Espacio Urbano de un edificio de perímetro libre o de un edificio de perímetro semilibre se permite el completamiento de tejido con el edificio entre medianeras lindero que supera la altura máxima para la Unidad de Sustentabilidad. En dichas parcelas se debe generar el completamiento de tejido de conformidad con las siguientes reglas:

a) Si el edificio se adosa a un edificio lindero existente, el cual supera la altura máxima para la Unidad de Edificabilidad según el artículo 6.2., su altura, perfil y área edificable se determinan según el lindero al cual se adosa separándose (d):

a1) en parcelas de ancho menor o igual a diez metros (10.00m) una distancia mínima de tres metros (3.00 m);

a2) en parcelas de ancho mayor a diez metros (10.00m) y menor a catorce metros (14.00m) una distancia mínima cuatro metros (4.00 m);

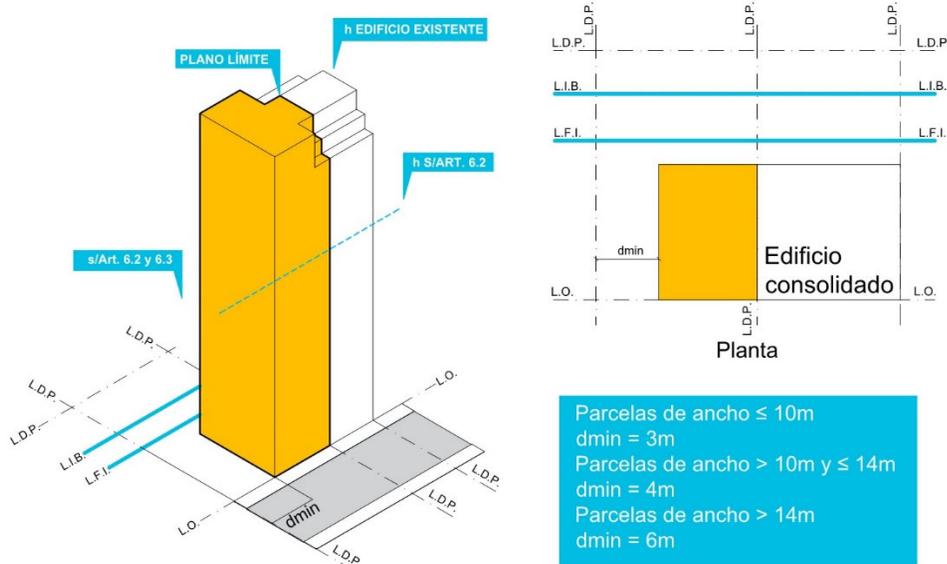
a3) en parcelas de ancho mayor a catorce metros (14.00m) una distancia mínima seis metros (6.00m).

Los espacios resultantes de la aplicación del inciso a) son considerados Espacios Urbanos.

b) Se debe respetar la Línea de Edificación (L.E.) de contrafrente del lindero al cual se adosa.



En el caso que se trate de parcelas ubicadas en U.S.A.B. 0, U.S.A.B. 1 o U.S.A.B. 2 se puede completar el tejido adosándose al edificio lindero de mayor altura hasta alcanzar como máximo una altura del doble de la Unidad de Edificabilidad correspondiente.



Art. 66.- Se sustituye el texto del artículo 6.6. "Regulación de Subsuelos" del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"6.6. Regulación de Subsuelos

Se pueden edificar subsuelos hasta la Línea Interna de Basamento (L.I.B.), siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.1.1 y a la normativa de edificación.

El Consejo puede autorizar extender el único nivel de subsuelo bajo el Centro Libre de Manzana, por detrás de la L.I.B., exclusivamente para dar cumplimiento a los requerimientos obligatorios de módulos de estacionamientos según el destino del edificio, propiciando la menor invasión al Centro Libre de Manzana. Quedan exceptuadas de dicha autorización las parcelas que se encuentran dentro del art. 3.14.8.1. y las que se encuentren afectadas a Riesgo Hídrico.

La superficie bajo cota cero que se avance detrás de la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) se debe destinar al uso exclusivo de módulos estacionamiento y se deben implementar las siguientes medidas de mitigación:

a) Sobre la totalidad de la superficie comprendida entre la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) y las Líneas Divisorias de Parcela (L.D.P.) en la que se haya edificado subsuelo se debe ejecutar una cubierta o techo verde, de conformidad al artículo 7.2.8.3 del presente Código.

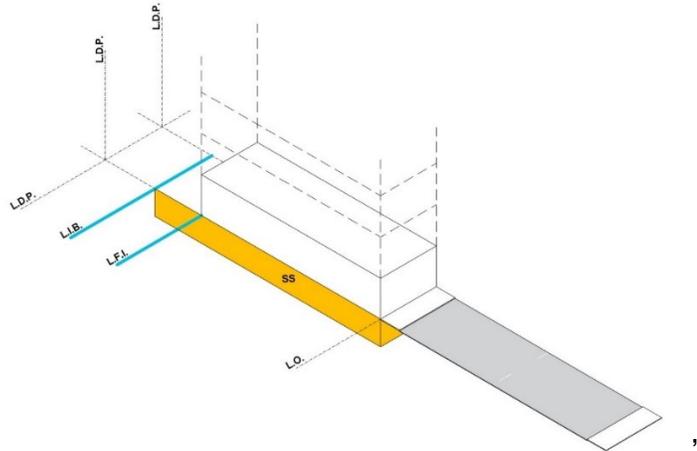
b) Se deben ejecutar los dos sistemas de mitigación que a continuación se indican, de conformidad a la normativa de edificación:

b1) Tanques de ralentización de aguas de lluvia de acuerdo con el artículo 7.2.8.3.1.1 y a lo establecido en la normativa de edificación;

b2) Sistemas de drenaje de la superficie freática que permitan su evacuación sin producción de daños, ni aumentos en los niveles de dicha superficie en las zonas aledañas, de acuerdo a lo establecido en la normativa de edificación.



Se pueden presentar propuestas superadoras a las antes mencionadas ante el Consejo.



Art. 67.- Se incorpora el artículo 6.10 Edificabilidad Existente al Título 6 “Normas de Edificabilidad” del “Código Urbanístico”, que quedará redactado con el siguiente texto:

“6.10 Edificabilidad Existente

En la aplicación de las normas de este Título se consideran las edificaciones existentes según los artículos siguientes.

6.10.1 Edificio Consolidado

Edificio Consolidado: Se considera consolidado a todo edificio existente que cumpla con al menos una de las condiciones siguientes:

- Su altura medida a nivel de azotea supere los treinta metros (30m).
- Su altura de fachada alcance o sobrepase la altura máxima definida en artículo 6.2 Condiciones de la Edificabilidad para la Unidad de Sustentabilidad inmediatamente inferior. Para el caso de USAB 0 se considera el setenta y cinco por ciento (75%) de la altura máxima de dicha unidad de Edificabilidad.
- Su altura medida a nivel de azotea alcance o sobrepase el setenta y cinco por ciento (75%) de la altura máxima definida para el Área Especial Individualizada en la que se sitúe.
- Se encuentre catalogado con nivel de protección integral o estructural, o bien con nivel de protección cautelar y grado máximo de intervención 3.

Complementariamente, para los casos ubicados dentro de USAB y USAM se debe cumplir con el ochenta por ciento (80%) de ocupación dentro del área edificable.

En caso de techos inclinados se tomará como nivel de azotea la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta.

6.10.2 Ampliación de Volumen No Conforme

No se pueden ampliar volúmenes no conformes que no cumplan con lo establecido en este artículo.

En las parcelas con uso residencial exclusivo en que existan viviendas en Volumen No Conforme de tejido carpeta, éstos pueden ser ampliados para la mejora de las condiciones sociales y ambientales de sus ocupantes. Estas obras pueden ampliar en



hasta cien metros cuadrados (100m²) la capacidad constructiva de la unidad habitacional y no puede superar un plano límite de nueve (9) metros.

Art. 68.- Se sustituye el texto del artículo 7.2.4. "Urbanización Parque (UP)" del Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"7.2.4. Urbanización Parque (UP)

Las Urbanizaciones Parque son áreas destinadas a espacios verdes y parqueización de uso público.

Se delimitan según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

En conjunto con las Juntas Comunales, el Poder Ejecutivo, lleva a cabo un análisis participativo a los fines de efectivizar la afectación de los espacios verdes de uso público e irrestricto ya sean de proximidad, parqueizados y/o de escala barrial a Urbanización Parque en las Planchetas de Edificabilidad y Usos; y proponer los Usos de Suelo que se localicen en las edificaciones existentes en cada una de estas áreas. Las propuestas se deben elevar a la Legislatura para su tratamiento.

En estas Áreas el Gobierno de la Ciudad puede autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de las Urbanizaciones Parque."

Art. 69.- Se sustituye el texto del artículo 7.2.10.1.1. "Estudios particularizados" del Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"7.2.10.1.1. Estudios particularizados en Establecimientos Educativos

Los siguientes casos dan origen a estudios particularizados a realizarse por el Consejo:

Parcela lindera con edificios existentes entre medianeras cuya altura supera las alturas del artículo 6.2;

Parcela lindera con un edificio de perímetro libre y con otro entre medianeras cuya altura sea superior a la altura del artículo 6.2;

Ampliación de edificios existentes;

Centro de manzana ocupado por edificios existentes de improbable pronta renovación urbana por la data reciente de su construcción.

En cada caso particular, las disposiciones especiales que se determinen deben incluir condiciones a cumplir con relación al espacio urbano, 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."

Art. 70.- Se sustituye el texto del artículo 7.2.10.3 "Clubes" del Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del Código Urbanístico el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"7.2.10.3. Clubes

Los clubes se rigen por los siguientes artículos:

7.2.10.3.1. Club social, cultural y deportivo (con o sin instalaciones cubiertas)



Los clubes sociales, culturales y deportivos se dividen en clubes con instalaciones cubiertas y clubes sin instalaciones cubiertas.

7.2.10.3.1.1. Club social, cultural y deportivo con instalaciones cubiertas

Los clubes con instalaciones cubiertas deben cumplir las siguientes disposiciones:

a) Usos: Los terrenos se deben destinar necesaria y exclusivamente a actividades culturales, recreativas, sociales y deportivas que correspondan al Área de Mixtura de Usos en que se localiza el club.

a.1) Requerimientos de estacionamiento:

Se debe destinar para estacionamiento una superficie no menor que el diez por ciento (10%) de la superficie total del terreno, incluyéndose en la misma las circulaciones internas del estacionamiento.

La superficie de estacionamiento puede ser descubierta, semicubierta o cubierta; los estacionamientos cubiertos se deben ubicar bajo el nivel del terreno, y no se incluye dentro de la superficie edificable total del predio.

b) Morfología Edilicia:

b.1) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) = 50% (cincuenta por ciento)

Los edificios e instalaciones cubiertas sobre cota cero no pueden ocupar más del cincuenta por ciento (50%) del total de la parcela

b.2) Capacidad constructiva:

La superficie total construida sobre cota cero no puede exceder de dos (2) veces la superficie total del terreno.

Toda obra a encargarse, en los clubes, para construir o ampliar edificaciones, debe contar con la aprobación del Consejo.

b.3) Altura Máxima: corresponde a la Unidad de Edificabilidad en que se localiza. En los casos particulares donde no se establezca previamente dicha información, el Consejo considera su entorno inmediato de implantación siempre que estén construidos como partes del conjunto y determina la altura máxima correspondiente.

Art. 71.- Se sustituye el texto del artículo 7.2.10.3.1.2. "Club social, cultural y deportivo sin instalaciones cubiertas" del Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del Código Urbanístico, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

7.2.10.3.1.2. Club social, cultural y deportivo sin instalaciones cubiertas

Los clubes sin instalaciones cubiertas deben cumplir las siguientes disposiciones:

a) Usos Permitidos: Los terrenos se deben destinar necesaria y exclusivamente a actividades culturales, recreativas, sociales y deportivas. Siempre que no modifiquen el carácter, se permiten los siguientes usos compatibles:

- De la categoría Servicios: Pilates, Centro de Yoga, Estudio de danza, Local de actividades físicas recreativas, Salón de estética, Instituto remodelación adelgazamiento y gimnasia correctiva (con supervisión profesional médico),

- De la categoría Comercial: Alimentación general y Gastronomía, Local de venta de golosinas envasadas (kiosco). Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas



(excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio). Comercio minorista excluido comestibles como uso principal.

- De la categoría Diversiones públicas, cultura, culto y recreación: Cancha de tenis/paddle/frontón con raqueta (squash), cancha de minifútbol y/o fútbol cinco, fútbol, básquet, hockey, volleyball, handball; Gimnasio, Natatorio, Colonia de vacaciones.

b) Morfología Edilicia:

b1) Ocupación del suelo: La proyección horizontal, real o virtual de las instalaciones al aire libre, y de los edificios no podrá ocupar una superficie mayor que el setenta por ciento (70%) del área total del terreno. De este setenta por ciento (70%) los edificios e instalaciones cubiertas, no podrán ocupar más del veinticinco por ciento (25%).

Se destinará para espacio de recreación pasiva y parqueada el veinte por ciento (20%) de la superficie total de los terrenos.

Dicha superficie debe ser parqueada, admitiendo un máximo del veinte por ciento (20%) de la misma como superficie no absorbente, para senderos peatonales, plataformas, bancos, fuentes, ornato, etc.

Se destina para estacionamiento una superficie no menor del diez por ciento (10%) de la superficie total del terreno, incluyéndose en la misma las circulaciones internas del estacionamiento.

La superficie de estacionamiento podrá ser descubierta, semi cubierta, cubierta o bajo nivel de terreno.

b2) Tramitación: Toda obra nueva y toda obra de modificación o ampliación debe contar con la aprobación del Consejo.

b3) Altura: La altura máxima será de doce (12) metros y el retiro de L.O. y de L.D.P. será de diez (10) metros. Sólo podrán sobrepasar la altura máxima de doce (12) metros torres, mástiles, conductos, tanques y locales de maquinarias de instalaciones del edificio, siempre que estén contruidos como partes del conjunto.

La superficie total construida no podrá exceder un quinto (1/5) de la superficie total del terreno.

c) Cercos: Sólo se podrán ejecutar sobre las vías públicas cercos con basamentos opacos, de no más de un (1) metro de alto, complementados con alambrados del tipo denominado "artístico" o con verjas con o sin pilares, hasta un metro con ochenta centímetros (1,80m) de altura desde el nivel de acera y/o 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 cuatro (4) metros en los cuales sólo podrán figurar el nombre y símbolo en letras de no más de cincuenta centímetros (0,50m) de altura, pudiendo adosarse un local complementario de contralor y portería no mayor de tres (3) m², con no más de un metro con cincuenta centímetros (1,50m) de desarrollo de frente sobre L.O.

Los pilares de conexión eléctrica deben 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. deben responder a la unidad arquitectónica del conjunto de edificación.



d) Diseño: Para el diseño se tendrá fundamentalmente en cuenta el carácter de área de recreación dentro de un espacio verde urbano, donde se implantará cada volumen de edificación, utilizando materiales de calidad.

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.

e) Publicidad: Prohibido todo tipo de publicidad (carteles, letreros y avisos comerciales).

f) Forestación: 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.

g) Instalaciones deportivas y recreativas al descubierto: Las canchas deben ser estéticamente demarcadas, niveladas y cercadas con barandas, manteniéndose las de césped con permanente cobertura vegetal, los arcos, postes, alambrados y elementos deportivos similares, deben mantenerse adecuadamente pintados y en buen estado de conservación.

Las parrillas y hornallas para asar deben 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 diseñados.

h) Circulaciones: Los accesos y egresos de los vehículos a la parcela deben efectuarse marcha adelante.

No se permiten entradas para el acceso peatonal y vehicular desde una autopista.

No se permiten accesos vehiculares en las ochavas. Los mismos deben emplazarse a no menos de veinte (20) metros del encuentro entre la Línea Oficial y la Línea Oficial de esquina.

i) Parcelamiento: Los predios ocupados por los clubes no podrán ser subdivididos."

Art. 72.- Se sustituye el texto del artículo 7.2.10.3.2 "Clubes de Barrio" del Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"7.2.10.3.2. Clubes de Barrio

Las siguientes normas urbanísticas son de aplicación para los clubes de barrio emplazados en parcelas de hasta cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

Para aquellos clubes que ocupen más de una parcela se considera la superficie resultante de la suma de aquellas que sean linderas.

Quedan exceptuados de esta normativa aquellos clubes que se encuentran enmarcados en Club Deportivo con instalaciones al aire libre.

a) Usos permitidos: Los terrenos se destinan necesaria y exclusivamente a actividades deportivas, sociales, culturales y recreativas, incluyendo canchas y pistas deportivas cubiertas y descubiertas, natatorios cubiertos y descubiertos, salón de juegos manuales y/o de mesa salón para actividades sociales y culturales.

Siempre que no modifiquen el carácter, se permiten los siguientes usos compatibles:



- De la categoría Servicios: Pilates, Centro de Yoga, Estudio de danza, Salón de estética, Instituto remodelación adelgazamiento y gimnasia correctiva (con supervisión profesional médico),

- De la categoría Comercial: Alimentación general y Gastronomía, Local de venta de golosinas envasadas (kiosco). Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio). Comercio minorista excluido comestibles como uso principal.

De la categoría Diversiones públicas, cultura, culto y recreación: Cancha de tenis/paddle/frontón con raqueta (squash), cancha de minifútbol y/o fútbol cinco, fútbol, básquet, hockey, volleyball, handball; Gimnasio, Natatorio, Local de actividades físicas recreativas, Colonia de vacaciones. Estacionamiento: Puede destinarse para estacionamiento una superficie de hasta el diez por ciento (10%) de la superficie total del terreno, incluyéndose en la misma las circulaciones internas del estacionamiento, para uso exclusivo de usuarios del establecimiento. La superficie de estacionamiento puede ser descubierta, semicubierta o cubierta.

b) Tejido: corresponde a la Unidad de Edificabilidad en que se localice cada Club. Se permite que las instalaciones deportivas descubiertas (canchas, natatorios, pistas, graderías, etc.), ocupen el terreno hasta la línea divisoria de predios y/o centro libre de manzana sin perjuicio de las separaciones mínimas y otras normas de implantación y acondicionamiento que les sean aplicables a efectos de evitar molestias a linderos.

c) Localización: En las Áreas de Protección Histórica y en las Urbanizaciones Determinadas sólo se permiten los establecimientos preexistentes a la fecha de promulgación de la Ley 4905 (09/04/2014).

Las ampliaciones de existencias requieren consulta al Organismo Competente.

d) Iluminación: La iluminación artificial se hace con artefactos y columnas de diseño adecuado, con todos los cables subterráneos. Los toldos, pérgolas, etc., deben responder a la unidad arquitectónica del conjunto de edificación. El sistema lumínico implementado no debe trascender a los predios linderos.

e) Publicidad: Se permiten las publicidades que cumplan con la normativa vigente en la materia, salvo que exista normativa especial para el área de localización.

f) Forestación: Se deben conservar y mantener árboles existentes, parquizando las áreas libres de instalaciones y edificios (excluidas las áreas deportivas), incluyéndose también la arborización de los estacionamientos a cielo abierto, en caso que la hubiese.

g) Instalaciones deportivas y recreativas al descubierto: Las canchas de terreno absorbente deben ser estéticamente demarcadas, niveladas y cercadas con barandas, manteniéndose las de césped con permanente cobertura vegetal, los arcos, postes, alambrados y elementos deportivos similares, deben mantenerse adecuadamente pintados y en buen estado de conservación. En el caso de canchas al aire libre, de superficie impermeable, deben ser construidas de acuerdo a lo especificado en la normativa de edificación, implementándose en ellas tanques de ralentización en forma conjunta con el sistema de recuperación de aguas de lluvia.

h) Parcelamiento: Los predios ocupados por los clubes no pueden ser subdivididos.

i) Para los Clubes de Barrio que se localicen en Sector RUA, bajo el viaducto de la autopista:

i1) No es de aplicación la limitante de superficie de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), pudiendo exceder este parámetro.



i2) Debe entenderse como superficies cubiertas aquellas en donde el plano horizontal es diferente al del viaducto de la autopista o bien cuando los paramentos laterales se eleven hasta una altura igual o menor a tres metros (3m) bajo el mismo. El resto de las construcciones bajo viaducto de la autopista son consideradas "semicubiertas".

j) Casos particulares: Para los Clubes de Barrio que se encuentren inscriptos en el RUID y su estatuto de constitución y/o fundación sea anterior al 31/12/2012, y que se consideren No Conformes en su área de implantación, son considerados Conformes y podrán habilitar nuevos usos complementarios según lo previsto en el artículo 3.6.1 del presente."

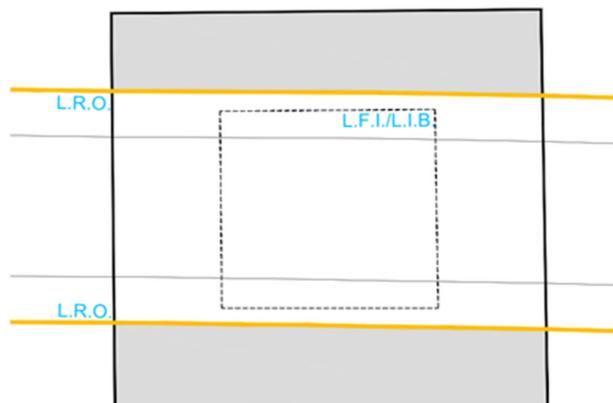
Art. 73.- Se sustituye el texto del artículo 7.2.11.2.2. "Morfología Edilicia" del Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"7.2.11.2.2. Morfología Edilicia

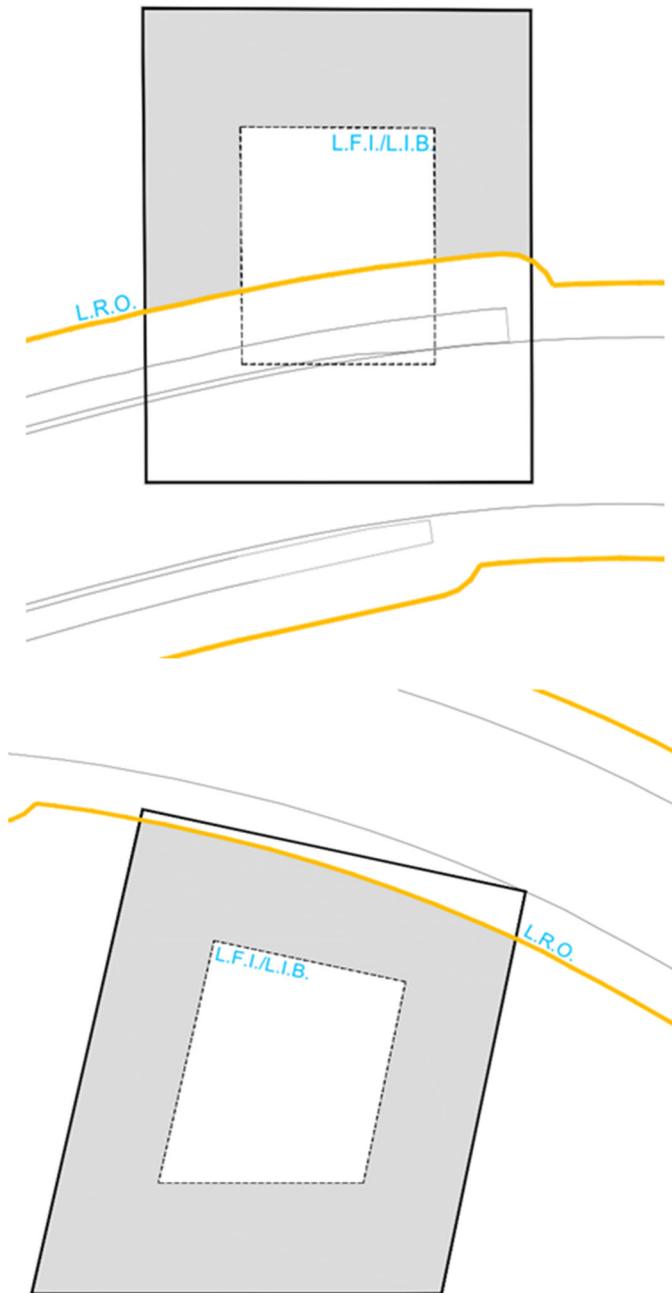
Las manzanas comprendidas en Áreas de Renovación Urbana linderas a Autopistas se rigen por las disposiciones generales del Título 6 y por lo dispuesto en forma especial por las presentes normas.

a) Área Edificable

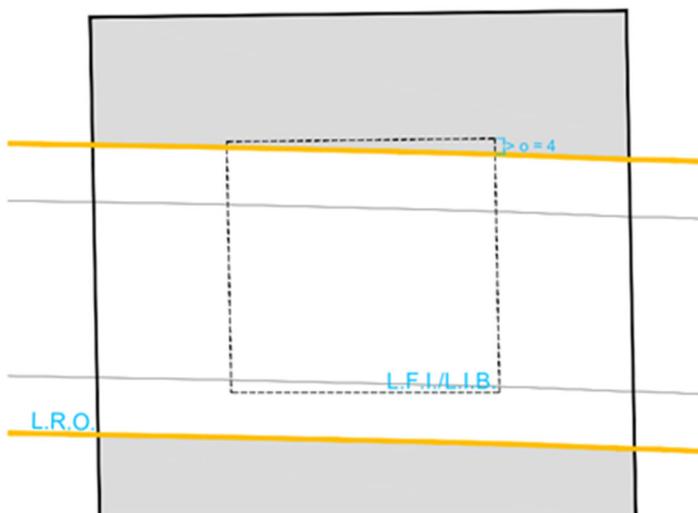
a.1) Cuando el Centro Libre de manzana quede comprendido entre las L.R.O, se puede ocupar la totalidad de la superficie de las parcelas.



a.2) Cuando el Centro Libre de Manzana se desarrolle total o parcialmente por fuera de las L.R.O, el área edificable queda comprendida entre las L.O, la L.I.B. o la L.F.I. según corresponda, y la L.R.O.



a.3) En el caso de aquellas manzanas en que la distancia promedio entre la L.I.B o la L.F.I según corresponda, y la L.R.O sea menor o igual a cuatro (4) metros, es de aplicación lo establecido en el inciso a.1.



b) Altura Máxima

b.1) 38m (treinta y ocho metros) sobre cota de parcela:

- Mz. 54, S.14, C. 12, comprendida entre Av. San Juan y las calles Lima, Salta, Cochabamba.
- Parcelas frentistas a la Av. San Juan entre Salta y Av. Entre Ríos.

Por encima de dicha altura, es de aplicación lo establecido en 6.3 Perfil Edificable, inciso a).

b.2) 22,80m (veintidós metros con ochenta centímetros) sobre cota de parcela:

- Parcelas comprendidas entre las calles Salta y Av. Entre Ríos excluyendo a las parcelas frentistas a Av. San Juan.
- Tramo Av. Entre Ríos Av. La Plata.
- Mz.140C, S.60, C.1, comprendida entre Av., Rivadavia y las calles Cnel. Falcón, White y Donizetti.

Por encima de dicha altura, es de aplicación lo establecido en 6.3 Perfil Edificable, inciso a).

b.3) 17,20m (diecisiete metros con veinte centímetros) sobre cota de parcela.

- Tramo Av. La Plata – San Pedrito.

Por encima de dicha altura, es de aplicación lo establecido en 6.3 Perfil Edificable, inciso a).

b.4) 12m (doce metros) sobre cota de parcela.

- Tramo San Pedrito – Av. Gral. Paz.

c) En los tramos en que las Autopistas AU1, AU6 y AU7, atraviesan a las Áreas Especiales: APH1, U2b, U2c, U3c, U3d, U44, U31b, U31j, U52, U57, U70 EE60, EE99, EE108 y AE26 la determinación del área edificable se rige por lo establecido en 7.2.11.2.1 inciso b), y son de aplicación las normas de edificabilidad establecidas para dichas Áreas en el Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas”, o en el Mapa de Edificabilidades cuando corresponda.”

Art. 74.- Se sustituye el texto del artículo 7.2.12. “Área de Renovación Urbana Riachuelo” del Título 7 “Lineamientos del Hábitat” del “Código Urbanístico”, el



cual quedará redactado de la siguiente manera:

"7.2.12. Área de Renovación Urbana Riachuelo

El Área de Renovación Urbana Riachuelo es un ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires destinado a la transformación de la situación urbana existente, para lo que se prevé su renovación por cambio de uso, de volumetría, su afectación a obras trascendentes de interés público, o por el desarrollo de Proyectos Integrales, teniendo en consideración los lineamientos del artículo 7.1.5.

El Organismo Competente en materia de planificación urbana interviene en toda propuesta de reestructuración vial, de desarrollo de proyectos integrales, de proyecto de obras tanto públicas como privadas, iniciativas de protección patrimonial y/o de rehabilitación sustentable."

Art. 75.- Se sustituye el texto del artículo 7.2.12.3 "Parcelamiento" del Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"7.2.12.3 Parcelamiento

Las propuestas de subdivisión y englobamiento debe cumplir con lo dispuesto en el Título 4 de este Código.

Las fracciones o manzanas mayores o iguales a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) admiten el desarrollo de Proyectos Integrales, en los cuales pueden organizarse circuitos vehiculares y peatonales, garantizando la unidad del conjunto. La propuesta de subdivisión, la cesión de espacios verdes públicos y de circulaciones vehiculares o de pasajes, se adecuará al sistema vial del entorno, y el conjunto debe ser objeto de tratamiento paisajístico. Los Proyectos Integrales pueden desarrollar propuestas de redistribución volumétrica de la edificabilidad admitida.

Los Proyectos Integrales se evalúan por el Organismo Competente en materia de Planificación Urbana e Interpretación Urbanística previo a todo trámite.

Cuando los Proyectos Integrales cumplimenten las condiciones establecidas en el párrafo segundo de este artículo pueden ser objeto de Planes de Detalle y desarrollarse según lo establecido en el artículo 10.5."

Art. 76.- Se sustituye el texto del artículo 7.2.12.4.1 "Morfología edilicia" del Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"7.2.12.4.1 Morfología edilicia

El área edificable, altura máxima, la capacidad constructiva y los retiros se rigen por las siguientes disposiciones:

a) Área edificable y altura máxima: Se podrá ocupar hasta el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela, discriminada de la siguiente manera: treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la parcela podrá destinarse a edificios de altura máxima de veintidós (22) metros. El cuarenta por ciento (40%) restante se destinará a edificios exentos con altura máxima de treinta y ocho (38) metros.

Las edificaciones deben cumplir las condiciones exigidas por el presente Código y por la normativa de edificación relativas a espacio urbano, patios, ventilación e iluminación de acuerdo a los locales que enfrentan.

b) Plano Límite: se rige por el artículo 6.3 inciso a) de este Código.



c) Capacidad constructiva: será la que surja de sextuplicar la superficie de la parcela.

El requerimiento exigible de estacionamiento no computará capacidad constructiva tanto se desarrolle en subsuelo o hasta los tres (3) metros sobre nivel. En este último caso no se podrá elevar el plano horizontal para el cálculo de la altura máxima y/o el Plano Límite.

d) Retiros: Todas las edificaciones correspondientes a las parcelas frentistas a: la Av. Don Pedro de Mendoza entre la calle Gral. Daniel Cerri y la Av. Vieytes; la calle Lavadero entre la calle Av. Vieytes y San Antonio y al Camino de la Ribera abierto o a abrir entre las calles San Antonio y Cnel. Esteban Bonorino, Isabel la Católica entre Osvaldo Cruz y Villarino deben conformar un retiro de frente mínimo de diez (10) metros, el cual debe ser parquizado.

El Organismo Competente en materia de interpretación urbanística y/o catastral según corresponda debe tener en cuenta la situación de los inmuebles o bienes patrimoniales y las parcelas de escasas dimensiones. La liberación de construcciones en la superficie afectada por el Camino de Ribera es obligatoria para la determinación de las Líneas Oficiales.

Art. 77.- Se incorpora el artículo 7.2.13.3 al Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

7.2.13.3. Área de Desarrollo Prioritario Constitución (ADPN°3)

Corresponde al Área de Desarrollo Prioritario Constitución (ADP N° 3 – "Constitución") el polígono delimitado por el eje Av. Independencia, Piedras, Av. Caseros, Gral. Hornos, Dr. Enrique Finochietto, Guanahani, prolongación virtual de Ituzaingó (puente), Paracas, Av. Entre Ríos; hasta el eje de la Av. Independencia; del Barrio de Constitución-Comuna1.

Son objetivos prioritarios del ADPN°3:

Promover la integración socio-urbana del barrio a la Ciudad.

Fomentar su desarrollo urbano, económico, educativo y cultural.

Impulsar una mixtura de usos deseable, que garantice la convivencia urbana.

Preservar y potenciar su riqueza histórica y patrimonial

Recuperar la calidad de vida de sus habitantes

El ADP-N°3 se integra por un Área de Gestión dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros con las siguientes competencias:

a) Elaborar, coordinar y/o aprobar el Estudio Diagnóstico del polígono y su base metodológica.

b) Elaborar, coordinar y/o aprobar el Plan de Sector del polígono y su base metodológica.

c) Elaborar, coordinar y/o aprobar los programas y proyectos del Plan de Sector.

d) Elaborar, coordinar y/o aprobar el Plan de Obras y su etapabilidad.

e) Elaborar, coordinar y/o aprobar la licitación de las obras.

f) Elaborar y/o promover iniciativas legislativas complementarias.

g) Conformar una Mesa de Trabajo y Consenso ADP-Constitución como instancia de participación abierta y pública ad honorem, para la elaboración y gestión del Plan de Sector.

h) Promover otras instancias de participación con actores de la sociedad civil y evaluar las propuestas que se pongan a consideración.

i) Promover, coordinar y/o aprobar iniciativas de gestión público-privadas

j) Monitorear y/o supervisar el impacto de las intervenciones en el polígono.

k) Confección de estadísticas y/o indicadores que permitan identificar el cumplimiento de las acciones.



Art. 78.- Se incorpora el artículo 7.2.13.4 al Título 7 “Lineamientos del Hábitat” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

7.2.13.4. Área de Desarrollo Prioritario “Polo textil Avellaneda” (ADPN°4)

Corresponde al Área de Desarrollo Prioritario “Polo textil Avellaneda” (ADP N° 4 – “Polo textil Avellaneda”) el polígono delimitado por el eje de la Av. Gaona, Av. Boyacá, Av. Rivadavia, Av. Segurola, hasta el eje de la Av. Gaona, perteneciente a los barrios de Flores y Floresta – Comunas 7 y 10

Son objetivos prioritarios del ADPN°4:

Revertir la fragmentación urbana y promover la revitalización del polígono y su entorno.

Mitigar los impactos negativos que genera la actividad productiva textil

Abordar las problemáticas sociales asociadas.

Redefinir la normativa urbanística, promoviendo una mixtura de usos deseable y mecanismos para regular la saturación de los usos del suelo.

Dimensionar y recomponer la matriz de infraestructura de servicios.

Crear mecanismos de incentivo para la relocalización de actividades textiles.

Preservar y potenciar la riqueza histórica y patrimonial del área.

Preservar el carácter identitario de los sectores Flores Norte y el APH-53.

Impulsar la localización de nuevas actividades que potencien la economía barrial

Garantizar la convivencia y la seguridad ciudadana.

Recuperar la calidad de vida de sus habitantes

El ADP-N°4 se integra por un Área de Gestión dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros con las siguientes competencias:

- a) Elaborar, coordinar y/o aprobar el Estudio Diagnóstico
- b) Elaborar, coordinar y/o aprobar la Evaluación Ambiental Estratégica.
- c) Elaborar, coordinar y/o aprobar el Plan de Sector del polígono
- d) Elaborar, coordinar y/o aprobar los programas y proyectos del Plan de Sector.
- e) Elaborar, coordinar y/o aprobar el Plan de Obras y su etapabilidad.
- f) Elaborar, coordinar y/o aprobar la licitación de las obras.
- g) Elaborar y/o promover iniciativas legislativas complementarias.
- h) Conformar una Mesa de Trabajo y Consenso Área de Desarrollo Prioritario - Polo Textil Avellaneda (ADP – PTA) como instancia de participación abierta y pública ad honorem, para la elaboración y gestión del Plan de Sector.
- i) Promover otras instancias de participación con actores de la sociedad civil.
- j) Promover, coordinar y/o aprobar iniciativas de gestión público-privadas
- k) Monitorear y/o supervisar el impacto de las intervenciones en el polígono.
- l) Confección de estadísticas y/o indicadores que permitan identificar el cumplimiento de las acciones.

Art. 79.- Se sustituye el texto del artículo 10.1 del Título 10 “Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“10.1. Capacidad Constructiva Adicional

La Capacidad Constructiva Adicional (C.C.A.) es un instrumento de promoción que busca fomentar el equilibrio urbano a través de la revitalización de áreas y de la puesta en valor de los edificios catalogados de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Capacidad Constructiva Adicional (C.C.A.) corresponde a la diferencia entre la capacidad constructiva definida por la normativa de edificabilidad y la capacidad constructiva que surja de la aplicación de los artículos 10.1.3.1. “Tipologías admisibles según su entorno y condición” y 10.1.3.2. “Plano Límite potencial para las Parcelas Receptoras”.



Se genera Capacidad Constructiva Adicional por el/los Proyecto/s Emisor/es cuando:

- a) Se ejecute una obra nueva en el Área de Desarrollo Prioritario Sur definido en el Artículo 7.2.13.1 de este Código; o
- b) Se ejecute una obra de puesta en valor de inmuebles catalogados y listados en el Anexo I "Catálogo de Inmuebles Protegidos" del presente Código;

La Capacidad Constructiva Adicional puede ser aprovechada por una Parcela Receptora que cumpla con lo estipulado en el artículo 10.1.3. "Parcelas Receptoras".

La C.C.A. aprovechada por la Parcela Receptora puede generarse en virtud de la presentación de más de un Proyecto Emisor, pudiendo vincular en simultáneo Proyectos Emisores ubicados dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur y Proyectos Emisores Catalogados.

La C.C.A. generada por el/los Proyecto/s Emisor/es puede ser aprovechada por una Parcela Receptora. En el caso de que la C.C.A. generada por el Proyecto Emisor exceda el volumen pasible de recepción conforme a los parámetros establecidos en los artículos 10.1.3.1. y 10.1.3.2 del presente Código, los metros cuadrados excedentes no resultan ejecutables ni acumulables para ser usufructuados a futuro.

10.1.1. Certificado de Capacidad Constructiva Adicional

El Certificado de C.C.A. es el documento por medio del cual el Organismo Competente determina:

- La cantidad de metros cuadrados (m²) de C.C.A. generados por el/los Proyecto/s Emisor/es ubicados en el Área de Desarrollo Prioritario Sur; **y/o** la cantidad de metros cuadrados (m²) de C.C.A. generados por el/los Proyecto/s Emisor/es Catalogado/s;
- Los lineamientos urbanísticos y morfológicos aplicables a la Parcela Receptora.

Los titulares de dominio de Proyectos Emisores y Parcelas Receptoras deben solicitar en conjunto el correspondiente Certificado de C.C.A.

La solicitud del Certificado de C.C.A. debe ser realizada por los titulares de dominio representados por profesionales competentes en la materia. Estos profesionales son responsables por la veracidad y exactitud de los datos y cálculos.

El cálculo de C.C.A. se verifica y certifica por el Organismo Competente.

10.1.2. Proyectos Emisores de C.C.A.

Los Proyectos Emisores de C.C.A. son aquellos ubicados en el Área de Desarrollo Prioritario Sur (ADP N° 1 – Área SUR) definido en el Artículo 7.2.13.1 de este Código y/o en los inmuebles catalogados y listados en el Anexo I - Catálogo de Inmuebles Protegidos del presente Código.

10.1.2.1. Proyectos Emisores dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur

Los Proyectos Emisores localizados en el ADP N° 1 - Área SUR son aquellos edificios de obra nueva que agoten su capacidad constructiva y destinen al menos un sesenta por ciento (60%) de su superficie edificable a usos de vivienda colectiva sin superar un treinta por ciento (30%) de espacios comunes, pudiendo destinar el porcentaje restante a otros usos, siempre que la planta baja cuente con todas sus fachadas activas. Asimismo, se promoverá el desarrollo de vivienda asequible, mediante una ponderación en la emisión, al destinar como mínimo el veinte por ciento (20%) de la superficie



edificable a vivienda promocional y/o a otros regímenes que promuevan el acceso a la vivienda.

La Legislatura determina los polígonos emisores y su prioridad para emitir capacidad constructiva en función de indicadores económicos, urbanísticos y sociales, que son informados por el Poder Ejecutivo.

No se consideran como Proyectos Emisores aquellos ubicados en Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 0 (U.S.A.B.0), en el artículo 4.1.20 "AE26 – Pasajes de la Ciudad" del Anexo II del presente Código o en Urbanizaciones Determinadas que sean asimilables a las mencionadas Unidades de Sustentabilidad, Equipamientos Especiales (EE), Urbanizaciones Futuras (UF) o los ubicados en Parcelas Receptoras.

La C.C.A. generada por los Proyectos Emisores varía en relación a los usos proyectados en éstos:

a) Edificio destinado a vivienda colectiva genera el cien por ciento (100%) de los metros cuadrados de la superficie proyectada.

b) Edificio destinado a vivienda colectiva que destine hasta un cuarenta por ciento (40%) a otros usos genera metros cuadrados adicionales según las siguientes reglas:

b1) el uso vivienda colectiva computa por el cien por ciento (100%) de los metros generados correspondiente a dicho uso;

b2) los demás usos computan por el cuarenta por ciento (40%) de los metros generados correspondiente a dichos usos.

10.1.2.2. Proyectos Emisores Catalogados

Las obras de puesta en valor de inmuebles incorporados en el Anexo I "Catálogo de Inmuebles Protegidos" del presente Código debe respetar los "Criterios generales de intervención en edificios catalogados" estipulados en el artículo 9.1.3.2.2.1 y los "Grados de intervención" establecidos en el artículo 9.1.3.2.2.2, ambos del presente Código.

La C.C.A. generada por los Proyectos Emisores varía en relación a los niveles de protección del inmueble puesto en valor, su localización, su superficie edificada, sus usos y los tipos de obra de puesta en valor a ejecutar. Los metros cuadrados de C.C.A. generados por el Proyecto Emisor Catalogado se calcula conforme al "Indicador de protección, uso y tipo de intervención" del artículo 10.1.2.2.2. de este Código.

La C.C.A. generada por Proyectos Emisores Catalogados no puede superar la superficie del Proyecto Emisor Catalogado.

Cumplidos los diez (10) años desde la emisión del Aviso de Obra o Permiso de Ejecución de Obra Civil del Proyecto Emisor, según corresponda, dicho Proyecto puede adquirir nuevamente su condición de emisor, siempre y cuando sean actualizadas las condiciones de emisión en el marco de este instrumento.

El Organismo Competente debe asentar en la Documentación Catastral correspondiente la afectación de la parcela como Proyecto Emisor Catalogado.

En el Proyecto Emisor Catalogado de C.C.A. no puede materializarse ningún tipo de ampliación por un plazo de cinco (5) años, contados desde la emisión del Aviso de Obra y/o Permiso de Ejecución de Obra Civil del Proyecto Emisor, según corresponda. A tales fines, el titular de dominio de la parcela con calidad de Proyecto Emisor Catalogado debe registrar la mencionada restricción de crecimiento mediante escritura



pública. El Organismo Competente, por su parte, debe registrar la citada restricción en la Documentación Catastral correspondiente.

No serán considerados Proyectos Emisores Catalogado de C.C.A aquellos inmuebles catalogados con Protección Cautelar que hubieren materializado algún tipo de ampliación del volumen de dicho inmueble.

10.1.2.2.1. Tipos de Intervención:

Las obras para puesta en valor de inmuebles catalogados consisten en los siguientes tipos de intervención:

- **Conservación:** son obras o acciones de índole preventiva y periódicas destinadas a mantener o consolidar al bien y los componentes arquitectónicos respetando sus características formales, materiales, técnico-constructivas y estético-ornamentales para prolongar su permanencia en el tiempo.
- **Restauración:** son obras cuyo objetivo es recuperar o restituir las partes dañadas o perdidas a su estado original en base a datos ciertos, documentados o evidencias científicas comprobadas.
- **Readecuaciones tecnológicas:** son los trabajos realizados específicamente para el cambio, mejora o incorporación de instalaciones que hacen al confort, eficiencia energética seguridad y accesibilidad edilicia.
- **Rehabilitación:** comprende las obras que tienen como fin recuperar la imagen global y devolver o mejorar las condiciones edilicias mediante adecuaciones funcionales y/o constructivas pudiendo involucrar los espacios construidos y abiertos.

10.1.2.2.2. Procedimiento, cálculos y tablas de incidencia

El cálculo de la C.C.A. para Proyectos Emisores Catalogados se formula mediante un método que considera la superficie del inmueble catalogado, su tipo de protección, tipo de uso y tipo de intervención, su implantación -ya sea singular o esté localizado dentro de un APH- y si posee el proyecto algún tipo de particularidad, ya sea remate o cúpula.

El cálculo obtiene como resultado una cantidad de metros cuadrados, los cuales **son** susceptibles de ser aprovechados para su ejecución por las Parcelas Receptoras de CCA.

El Procedimiento de generación de C.C.A. para Proyectos Emisores Catalogados se lleva a cabo de conformidad con los indicadores objetivos de cada fórmula.

CCAPEC: C.C.A. por Proyectos Emisores Catalogados. Debe ser siempre menor o igual a la SupC.

SupC: Es la superficie de los Proyectos Emisores Catalogados.

Ind Prot: Indicador de protección, uso y tipo de intervención.

Ubi: Ubicación Singular, Conjunto o Área de Protección Histórica.

Par: Particularidades como cúpulas o remates, entre otras.

$CCAPEC = SupC \times Ind\ Prot \times Ubi \times Par$

Indicador de protección, uso y tipo de intervención:



PROTECCIÓN - USO		1) Conservación y Restauración	2) Conservación y Restauración; Readecuaciones tecnológicas	3) Conservación y Restauración; Readecuaciones tecnológicas; Rehabilitación
CAUTELAR	Residencial	0.2	0.5	0.7
	No residencial	0.1	0.4	0.6
ESTRUCTURAL	Residencial	0.3	0.6	0.8
	No residencial	0.2	0.5	0.7
INTEGRAL	Residencial	0.5	0.7	0.9
	No residencial	0.4	0.6	0.8

Ubicación Singular o Área de Protección Histórica:

Singular: 0.9

Conjunto: 1.1

Área de Protección Histórica: 1.3

Particularidades:

Cúpula, remate, patologías, entre otras:

Si: 1

No: 0.7

10.1.3. Parcelas Receptoras de C.C.A.

La Legislatura determina los corredores y/o polígonos receptoras y su prioridad para recibir capacidad constructiva en función de indicadores económicos, urbanísticos y sociales, que son informados por el Poder Ejecutivo.

El aprovechamiento de C.C.A. en la Parcela Receptora se encuentra condicionado a la ejecución de la obra en el marco del/de los Proyecto/s Emisor/es.

Las Parcelas Receptoras deben cumplir con los parámetros estipulados en el artículo 10.1.3.1. "Tipologías admisibles según su entorno y condición".

Los metros cuadrados que se consideran C.C.A. son todos aquellos que superen el plano límite establecido en su unidad de edificabilidad (UE) o área especial individualizada (A.E.I.) para ser colocados en la volumetría admisible según la tipología correspondiente.



No se consideran como Parcelas Receptoras de C.C.A. aquellas ubicadas en Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B. 2), Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B. 1), Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 0 (U.S.A.B. 0), en el artículo 4.1.20 "AE26 – Pasajes de la Ciudad" del Anexo II del presente Código o en Urbanizaciones Determinadas que por su altura sean asimilables a las mencionadas Unidades de Sustentabilidad o Urbanizaciones Futuras (UF).

No se consideran Parcelas Receptoras aquellas parcelas en el marco de las cuales se presenten Proyectos Emisores. Queda prohibida la generación y recepción de C.C.A. de manera simultánea por parte de una misma parcela.

10.1.3.2. Plano Límite potencial para las Parcelas Receptoras

El Plano Límite potencial para las Parcelas Receptoras de C.C.A. corresponde a un treinta por ciento (30%) de aumento en la altura de cada parcela o el Plano Límite que determine la Legislatura cuando defina los corredores y o polígonos receptores.

10.1.3.3. Registro de Documentación

La Legislatura determina el procedimiento para la emisión y recepción de Capacidad Constructiva Adicional.

Art. 80.- Se incorpora el artículo 10.13 "Fomento de la Calidad Urbana del Polígono Microcentro" al Título 10 "Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"10.13 Fomento de la Calidad Urbana del Polígono Microcentro

El presente instrumento tiene como objetivo mejorar las condiciones urbanas y ambientales de un polígono perteneciente a los barrios San Nicolás y Monserrat.

Se denomina "Polígono Microcentro" a aquel comprendido por las calles Av. Paseo Colón, Av. La Rábida, Av. Alem, Av. Corrientes, Carlos Pellegrini, Bernardo de Irigoyen y Av. Belgrano hasta Av. Paseo Colón.

A los fines mencionados en el presente artículo, se establece que las parcelas ubicadas dentro del Polígono Microcentro serán pasibles de emisión de Capacidad Constructiva Adicional (CCA) en los términos del artículo 10.1 "Capacidad Constructiva Adicional" de este Código.

La puesta en valor de inmuebles patrimoniales situados dentro del Polígono Microcentro y la reconversión de estacionamientos y lotes baldíos ubicados en dicho polígono a espacios verdes y/o parquizados de uso público podrán generar CCA, la cual podrá ser aprovechada en las Parcelas Receptoras.

La Capacidad Constructiva Adicional (CCA) corresponde a la diferencia entre la capacidad constructiva definida por la normativa de edificabilidad para la parcela en cuestión y la capacidad constructiva que surja de lo estipulado por el Organismo Competente en materia de interpretación urbanística.

Dicha Capacidad Constructiva Adicional es generada por el/los Proyecto/s Emisor/es del Polígono Microcentro en razón de cumplir con al menos unos de los requisitos listados a continuación:

- Ejecución de obra de reconversión de parcelas destinadas a estacionamiento y/o de lotes baldíos en nuevos espacios verdes y/o parquizados de uso público; o



- Ejecución de obra para la puesta en valor de inmuebles catalogados, listados en el Anexo I "Catálogo de Inmuebles Protegidos" del presente Código y ubicados dentro del Polígono Microcentro.

En los casos de ejecución de obra para la puesta en valor de inmuebles catalogados del Polígono Microcentro la CCA generada dentro de este polígono podrá superar la superficie del Proyecto Emisor

10.13.1. Proyectos Emisores del Polígono Microcentro

Serán consideradas Proyectos Emisores del Polígono Microcentro las obras que tengan como fin reconvertir parcelas destinadas a estacionamiento de una sola planta, cubiertos o descubiertos, y/o de lotes baldíos en nuevos espacios verdes y/o parquizados de uso público, siempre y cuando las parcelas se encuentren comprendidas dentro del polígono indicado. En estos casos, sólo se admitirán en calidad de Proyecto Emisor del Polígono Microcentro lotes de esquina o pasantes. Asimismo, serán consideradas Proyectos Emisores del Polígono Microcentro las obras para la puesta en valor de inmuebles listados en el "Anexo I - Catálogo de Inmuebles Protegidos" del Código Urbanístico que se encuentren situados dentro del Polígono Microcentro.

En los casos de reconversión a nuevos espacios verdes y/o parquizados de uso público, una vez finalizada la obra del Proyecto Emisor del Polígono Microcentro, el propietario de la parcela debe ceder su dominio al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien debe destinar dicha parcela a espacio verde y/o parquizado de uso público.

Art. 81.- Se incorpora el artículo 1.6.3. "EE-3 Ciudad Universitaria" al Título 1 del "Equipamientos Especiales" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" "Código Urbanístico" el cual quedará redactado de la siguiente manera:

1 EE-3) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

2 EE-3) Carácter: Campus universitario, destinado a actividades educativas, deportivas y culturales de escala metropolitana.

3 EE-3) Usos

Usos permitidos

Establecimientos de enseñanza y/o extensión universitaria con/sin laboratorio;

Establecimientos de educación a distancia con/sin exámenes presenciales;

Institutos de educación superior;

Auditorio, Salón de Conferencias;

Laboratorios, Centro de investigación, Sala de conferencias, Sala de convenciones,

Centro de Exposiciones, Centro de eventos, Residencia comunitaria, residencia de

estudiantes, oficinas, espacios de trabajo colaborativo;

Actividades deportivas con o sin instalaciones al aire libre: Canchas de

tenis/paddle/frontón con raqueta (squash);

Cancha de minifútbol y/o fútbol cinco, fútbol, básquet, hockey, volleyball, handball, etc;

Natatorio, Gimnasio;

Autoservicio de productos alimenticios;

Autoservicio de proximidad;

Playa de estacionamiento

Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios;

Comercio minorista excluido comestibles como uso principal;

Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas.



Los usos en las plantas bajas de las edificaciones permitidas, deberán garantizar su funcionamiento en horarios diurnos y nocturnos.

Usos requeridos

Todos los usos a localizar deberán cumplir con los requerimientos para carga y descarga y estacionamiento vehicular y de bicicletas, establecido en el Cuadro de Usos del Suelo No 3.3 del Código Urbanístico.

4 EE-3) Tipología Edilicia: Se admiten únicamente edificios de perímetro Libre.

Art. 82.- Se sustituye el artículo 1.6.14. "EE-14 Parque Deportivo Pte. Julio A. Roca" del Título 1 del "Equipamientos Especiales" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" "Código Urbanístico" el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"1.6.14. EE-14 Parque Deportivo Pte. Julio A. Roca

1 EE-14) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos

2 EE-14) Carácter: Parque olímpico con destino deportivo y cultural de escala metropolitana.

3 EE-14) Usos permitidos: Instalaciones deportivas y culturales: Gimnasio, Cancha de tenis/paddle/Frontón con raqueta (squash); Cancha de minifútbol y/o fútbol cinco, fútbol, básquet, hockey, voleibol, hándbol, etc.; Natatorio; Estadio; Sala de convenciones, Sala de Exposiciones.

El Consejo determina los requerimientos de estacionamientos y Carga y descarga".

Art. 83.- Se sustituye el inciso 2 del artículo 1.6.29. "EE-29 Hospital Británico" del Título 1 "Equipamientos Especiales" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" "Código Urbanístico" el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"2 EE-29) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos".

Art. 84.- Se sustituye el inciso 4 del artículo 1.6.29. "EE-29 Hospital Británico" del Título 1 "Equipamientos Especiales" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico" el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"4 EE-29) Factor de Ocupación del Suelo: Sesenta por ciento (60%).

En el espacio libre de edificaciones debe resguardarse un treinta por ciento (30%) como suelo absorbente, el que puede materializarse a nivel +/- 0.00 y/o en terrazas verdes, de conformidad a la normativa de edificación. Los espacios libres se deben mantener parqueizados".



Art. 85.- Se incorpora el Plano N° 1.6.29 "EE-29 Hospital Británico", al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico.



EE29
HOSPITAL BRITÁNICO
PLANO N° 1.6.29



“2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

Art. 86.- Se sustituye el artículo 1.6.69 “EE-75 Hospital General de Agudos Dr. Juan A. Fernández” del Título 1 “Equipamientos Especiales” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“1.6.69. EE-75 Hospital General de Agudos Dr. Juan A. Fernández

1 EE-75) Delimitación: Comprende las parcelas Parcela 000 - Manzana: 059 - Sección: 021 y Parcela: 006 - Manzana: 070 - Sección: 021.

2 EE-75) Disposiciones particulares Parcela: 006 - Manzana: 070 - Sección: 021

Se aplican las condiciones de edificabilidad correspondiente a la manzana de localización según Planchetas de Uso y Edificabilidad.

Se permite el rubro 5.2.7 Centro de Especialidades Médicas Ambulatorias Regional de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires, de la descripción 5.2 Establecimientos de sanidad - Nivel centro local del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.”

Art. 87.- Se sustituye el inciso 2 del artículo 1.6.88 “EE-94 Hospital Italiano” del Título 1 “Equipamientos Especiales” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del “Código Urbanístico” el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“2 EE-94) Delimitación: Según Plano N° 1.6.88. Comprende el predio identificado catastralmente como Parcela 001G de la Manzana 44A, Sección 17, Circunscripción 7. Toda otra parcela de la Manzana 44A descripta, que fuera adquirida por la Sociedad Italiana de Beneficencia en Buenos Aires, debe englobarse y queda afectada a esta Área”.

Art. 88.- Se sustituye la denominación del artículo 1.6.94 “EE-102 a 109 y EE-126 Higiene Urbana – RSU” del Título 1 “Equipamientos Especiales” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del “Código Urbanístico” por el “1.6.94. EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126 Higiene Urbana – RSU.”.

Art. 89.- Se incorpora el artículo 1.6.111 “EE-127 - Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo, Colegio Pio IX e Inspectoría Salesiana Argentina Sur” al Título 1 “Equipamientos Especiales” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del “Código Urbanístico” el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“1.6.111. EE-127 Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo, Colegio Pio IX e Inspectoría Salesiana Argentina Sur.

1 EE-127) Delimitación: Emplazado en la Parcela 000 de la Manzana 084, Sección 036, comprendida por las calles Yapeyú, Don Bosco, Quintino Bocayuva y Av. Hipólito Yrigoyen, según Plano N.º 1.6.111.

2 EE-127) Carácter: Conjunto religioso y educativo de la orden salesiana que conforma un complejo de alto valor histórico-testimonial, urbanístico-ambiental y arquitectónico, junto al colegio y oratorio San Francisco de Sales y el Instituto María Auxiliadora.

3 EE-127) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del EE.

Debe respetarse la morfología del conjunto formado por los edificios catalogados y los patios ya que éstos son determinantes para el valor tipológico del conjunto.



4 EE-127) Protección edilicia: Todo proyecto de nuevas construcciones en el EE debe someterse a consideración del Organismo Competente.

Las construcciones de nueva planta pueden emplazarse en los sectores indicados en el Plano N° 1.6.111 como “Sin protección” y puede surgir de la demolición total o parcial de superficies ya construidas, o bien de su ampliación.

4.1 EE 127) Normas para inmuebles catalogados

En el “Listado de Inmuebles Catalogados EE-127 Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo, Colegio Pío IX e Inspectoría Salesiana Argentina Sur” contenido en el Anexo I “Catálogo de Inmuebles Protegidos” del Código Urbanístico se consignan los niveles de protección especial para cada edificio sujeto a protección, graficados en el Plano N° 1.6.111.

Toda intervención en los inmuebles catalogados debe contar con la aprobación del Organismo Competente en protección patrimonial.

En la Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo – Nivel Integral- solo se admite el grado de intervención 1.

En el sector indicado con Protección Estructural sobre la calle Quintino Bocayuva se admiten los Grados 1 y 2, ya que su volumetría y expresión arquitectónicas dan continuidad al perfil urbano de la Basílica y es marco de escala al Pasaje San Carlos, conformando así un enclave histórico y morfológico para el carácter barrio.

En el sector indicado con Protección Estructural sobre la calle Don Bosco y Yapeyú se admiten los Grados 1, 2 y el 3 de manera no preferente.

En los sectores identificados como Cautelar se identifican las áreas en las que se permite hasta Grado 3 y las que se admite el grado 4 de intervención.

4.2 EE-127) Patrimonio arqueológico y/o paleontológico: Se debe dar intervención al Organismo Competente a fin de inventariar, registrar y preservar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico del predio”.

Art. 90.- Se incorpora el Plano N° 1.6.111 “EE 127 Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo, Colegio Pío IX e Inspectoría Salesiana Argentina Sur”, al Anexo III “Atlas” del Código Urbanístico.



REFERENCIAS

- Protección Integral
- Protección Estructural
- Protección Cautelar Grado 3
- Protección Cautelar
- Sin protección
- Protección Ambiental - Ámbito Consolidado

Protección Ambiental

- Los dos patios constituyen vacíos determinantes para el valor tipológico y ambiental del conjunto, por lo que sus proporciones no deben verse afectadas en futuras intervenciones.

- ① Basílica María Auxiliadora y San Borromeo
- ② Casa Salesiana Pio IX, Obra de Don Bosco: Colegio V Pio IX y Profesorado Don Bosco
- ③ Jardín Maternal "Mamá Margarita"

EE127

BASÍLICA MARÍA AUXILIADORA Y SAN CARLOS BORROMEO,
COLEGIO PIO IX E INSPECTORÍA SALESIANA ARGENTINA SUR
Plano N° 1.6.111



"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Art. 91.- Se incorpora el artículo 1.6.112. "EE-128 – Colegio y oratorio San Francisco de Sales" al Título 1 "Equipamientos Especiales" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Anexo "Código Urbanístico" de la Ley 6099, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"1.6.112. EE-128 Colegio y oratorio San Francisco de Sales

1 EE-128) Delimitación: Emplazado en la parcela 006a de la manzana 100, sección 036, comprendida por las calles Yapeyú y Belgrano, y las avenidas Castro Barros e Hipólito Yrigoyen, según Plano N.º 1.6.112.

2 EE-128) Carácter: Conjunto religioso y educativo de la orden salesiana que conforma un complejo de alto valor histórico-testimonial, urbanístico-ambiental y arquitectónico, junto al colegio y oratorio San Francisco de Sales, la Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo, el Colegio Pio IX y la Inspectoría Salesiana Argentina Sur.

3 EE-128) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del EE.

Debe respetarse la morfología del conjunto formado por los edificios catalogados y el patio ya que éste es determinante para el valor tipológico del conjunto.

4 EE-128) Protección edilicia: Todo proyecto de nuevas construcciones en el EE debe someterse a consideración del Organismo Competente.

Las construcciones de nueva planta pueden emplazarse en los sectores indicados en el Plano N° 1.6.112. como "Sin protección" y pueden surgir de la demolición total o parcial de superficies ya construidas, o bien de su ampliación.

5 EE-128) Normas para inmuebles catalogados

En el "Listado de Inmuebles Catalogados EE-128 Colegio y oratorio San Francisco de Sales" contenido en el Anexo I Catálogo de Inmuebles Protegidos del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio sujeto a protección, graficados en el Plano N° 1.6.112.

Toda intervención en los inmuebles catalogados debe contar con la aprobación del Organismo Competente en protección patrimonial.

En el oratorio San Francisco de Sales -Nivel Estructural- solo se admiten los grados de intervención 1 y 2.

En los sectores identificados con Nivel Cautelar se admite hasta el Grado 3. Estas construcciones forman parte de la imagen arquitectónica característica de valor identitario y la escala homogénea que con los EE-127 - Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo, Colegio Pio IX e Inspectoría Salesiana Argentina Sur y EE-129 Instituto María Auxiliadora, Casa Inspectorial y Templo de la casa María Auxiliadora, conforman el conjunto salesiano.

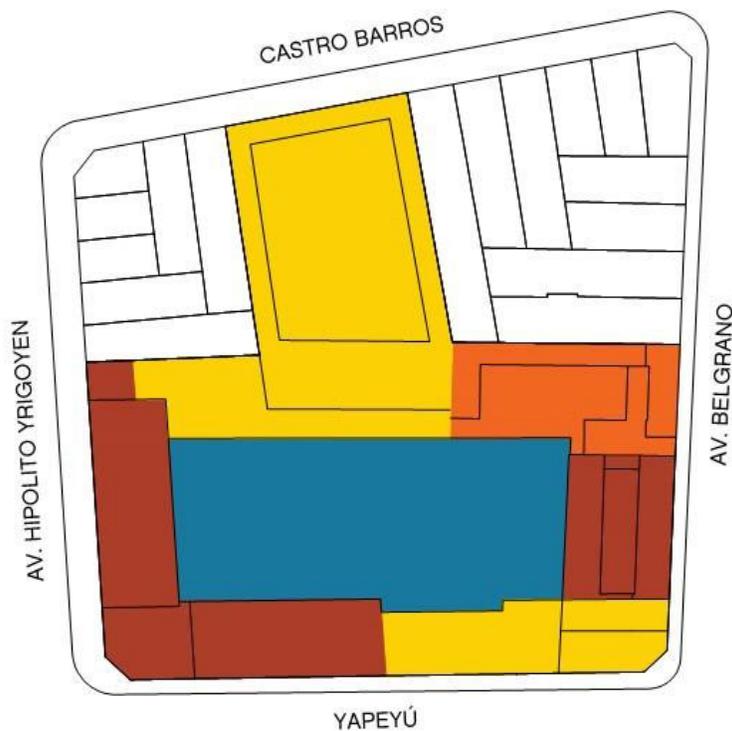
6 EE-128) Patrimonio arqueológico y/o paleontológico: Se debe dar intervención al Organismo Competente a fin de inventariar, registrar y preservar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico del predio".

Art. 92.- Se desafecta la Parcela 006a, Manzana 100, Sección 036, Circunscripción 006 de las condiciones de edificabilidad de los artículos 6.2.3. "Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.)" y 6.2.4. "Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.)" del Título 6 "Normas de Edificabilidad" y del artículo 3.2.2. "Área de Media Mixtura de Usos del Suelo A 2" del Título 3 "Normas de uso del suelo" del "Código Urbanístico"; y se afecta al "EE-128 – Colegio y oratorio San Francisco de



Sales".

Art. 93.- Se incorpora el Plano N° 1.6.112 "EE 128 Colegio y oratorio San Francisco de Sales" al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico:



REFERENCIAS

- Protección Estructural
- Protección Cautelar Grado 3
- Protección Cautelar
- Sin protección
- Protección Ambiental - Ámbito Consolidado

Protección Ambiental

- El patio constituye un vacío determinante para el valor tipológico y ambiental del conjunto, por lo que sus proporciones no deben verse afectadas en futuras intervenciones.

EE128

COLEGIO Y ORATORIO
SAN FRANCISCO DE SALES
Plano N° 1.6.112



“2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

Art. 94.- Se incorpora el artículo 1.6.113. “EE-129 - Instituto María Auxiliadora, Casa Inspectorial y Templo de la casa María Auxiliadora” al Título 1 “Equipamientos Especiales” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“1.6.113. EE-129 Instituto María Auxiliadora, Casa Inspectorial y Templo de la casa María Auxiliadora

1 EE-129) Delimitación: Emplazado en la parcela 001b de la manzana 101, sección 036, comprendida por las calles Yapeyú y Don Bosco, y las avenidas Castro Barros e Hipólito Irigoyen, según Plano N° 1.6.113.

2 EE-129) Carácter: Conjunto religioso y educativo de la orden salesiana que conforma un complejo de alto valor histórico-testimonial, urbanístico-ambiental y arquitectónico, junto al Colegio y oratorio San Francisco de Sales, la Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo, el Colegio Pio IX y la Inspectoría Salesiana Argentina Sur.

3 EE-129) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del EE.

Debe respetarse la morfología del conjunto formado por los edificios catalogados y los patios, sean éstos forestados o no.

3.1 EE-129) Forestación: Se deben conservar las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área.

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

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se debe hacer atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos, previa intervención de los organismos competentes.

4 EE-129) Protección edilicia: Todo proyecto de nuevas construcciones en el EE debe someterse a consideración del Organismo Competente.

Las construcciones de nueva planta pueden emplazarse en los sectores indicados en el Plano N° 1.6.113. como “Sin protección” y pueden surgir de la demolición total o parcial de superficies ya construidas, o bien de su ampliación.

4.1 EE-129) Normas para inmuebles catalogados

En el “Listado de Inmuebles Catalogados EE-129 Instituto María Auxiliadora, Casa Inspectorial y Templo de la casa María Auxiliadora” contenido en el Anexo I Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio sujeto a protección, graficados en el Plano N° 1.6.113.

Toda intervención en los inmuebles catalogados debe contar con la aprobación del Organismo Competente en protección patrimonial.

En el “Templo de la casa María Auxiliadora” solo se admiten los grados de intervención 1 y 2.

En el “Instituto María Auxiliadora” se admiten los grados 1, 2 y 3 en los volúmenes con frente a las calles Yapeyú, Don Bosco y la Av. Hipólito Yrigoyen mientras que, en los volúmenes internos paralelos a la calle Yapeyú se permitirán los grados del 1 al 4, de acuerdo a lo indicado en el Plano N° 1.6.113.



4.2 EE-129) Patrimonio arqueológico y/o paleontológico: Se debe dar intervención al Organismo Competente a fin de inventariar, registrar y preservar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico del predio".

Art.95.- Se desafecta a las Parcelas 001c, 009 y 010 de la Manzana 101, Sección 036, Circunscripción 006 del Equipamiento Especial "EE sin número" del polígono determinado por la Avenida Castro Barros, la Avenida Hipólito Irigoyen y las calles Yapeyú y Don Bosco.

Art. 96.- Se afecta a las Parcelas 001c, 009 y 010 de la Manzana 101, Sección 036, Circunscripción 006 a la condición de edificabilidad del artículo 6.2.4. "Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.)" del Título 6 "Normas de Edificabilidad" y al artículo 3.2.2. "Área de Media Mixtura de Usos del Suelo A 2" del Título 3 "Normas de uso del suelo" del Anexo "Código Urbanístico".

Art. 97.- Se incorpora el Plano N° 1.6.113 "EE 129 Instituto María Auxiliadora, Casa Inspectorial y Templo de la casa María Auxiliadora" al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico:



"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"



AV. HIPÓLITO YRIGOYEN

REFERENCIAS

- Protección Estructural
- Protección Cautelar Grado 3
- Protección Cautelar
- Sin protección
- Protección Ambiental - Ámbito Consolidado

- ① Templo de la casa de María Auxiliadora
- ② Instituto María Auxiliadora
- ③ Área de residencia de religiosas, jardín de infantes e instalaciones deportivas del colegio

Protección Ambiental

- 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/o renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo, no solo a criterios paisajísticos, sino también a valores históricos, previa intervención de los organismos competentes.

- Los dos claustros cuyo frente principal edilicio dan hacia la calle Yapeyú constituyen vacíos determinantes para el valor tipológico y ambiental del conjunto, por lo que sus proporciones y galerías perimetrales no deben verse afectados en futuras intervenciones.

EE129

INSTITUTO MARÍA AUXILIADORA, CASA INSPECTORIAL
Y TEMPLO DE LA CASA MARÍA AUXILIADORA
Plano N° 1.6.113



"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Art. 98.- Se catalogan en los términos del artículo 9.1.2 "Catalogación" del Título 9 "Protección Patrimonial e Identidad" del Código Urbanístico, los inmuebles que se detallan a continuación se incorporan al "Listado de Inmuebles Catalogados en Áreas Especiales Individualizadas" del Anexo I "Catálogo de Inmuebles Protegidos" del Código Urbanístico, de acuerdo a los Criterios de Valoración presentados en las Fichas de Catalogación que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ley:

1.42. Listado De Inmuebles Catalogados EE- 127 Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo, Colegio Pio IX e Inspectoría Salesiana Argentina Sur.

Sección	Manzana	Parcela	Denominación	Protección
036	084	000	Basílica María Auxiliadora y San Carlos de Borromeo	I (1)
036	084	000	Sector Quintino Bocayuva contiguo a la Basílica	E (2)
036	084	000	Don Bosco 4002 esq. Yapeyú/ Yapeyú 137 a 183	E
036	084	000	Don Bosco 4074	C (3)
036	084	000	Hipólito Yrigoyen 3951	C (3)
036	084	000	Don Bosco 4050	C

REFERENCIAS

- (1) Sólo se admitirá el grado 1
- (2) Sólo se admitirán los grados 1 y 2
- (3) Sólo se admitirán los grados 1, 2 y 3

1.43. Listado De Inmuebles Catalogados EE-128 Colegio y oratorio San Francisco de Sales

Sección	Manzana	Parcela	Denominación	Protección
036	100	006a	Oratorio San Francisco de Sales	E
036	100	006a	Hipólito Yrigoyen 3900 esq. Yapeyú	C (1)
036	100	006a	Belgrano 3889 hasta el oratorio	C (1)

REFERENCIAS

- (1) Sólo se admitirán los grados 1, 2 y 3

1.44. Listado De Inmuebles Catalogados EE- 129 Instituto María Auxiliadora, Casa Inspectorial y Templo de la casa María Auxiliadora

Sección	Manzana	Parcela	Denominación	Protección
036	101	001b	Templo de la casa María Auxiliadora	E (1)
036	101	001b	Yapeyú 132 / Don Bosco 3950 e Hipólito Yrigoyen 3841 a 55 y sector Yapeyú hasta el templo	C (2)



036	101	001b	Sectores intermedios que concluyen los claustros del Instituto	C
-----	-----	------	--	---

REFERENCIAS

- (1) Sólo se admitirán los grados 1 y 2
- (2) Sólo se admitirán los grados 1, 2 y 3

Art. 99.- El Poder Ejecutivo, a través de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro u organismo que en el futuro lo reemplace, debe asentar en la Documentación Catastral correspondiente, las catalogaciones incorporadas al Anexo I "Catálogo de Inmuebles Protegidos" del Código Urbanístico establecidas en el artículo anterior.

Art. 100.- Se incorpora el artículo 1.6.114. "EE-130 Alcaidía Central de la CABA" al Título 1 "Equipamientos Especiales" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico"; y se afecta el Objeto Territorial OT XX de la Parcela 000; Manzana 014H, Sección 058, Circunscripción: 1, de acuerdo con la siguiente descripción:

"1.6.114. EE-130 Alcaidía Central de la CABA

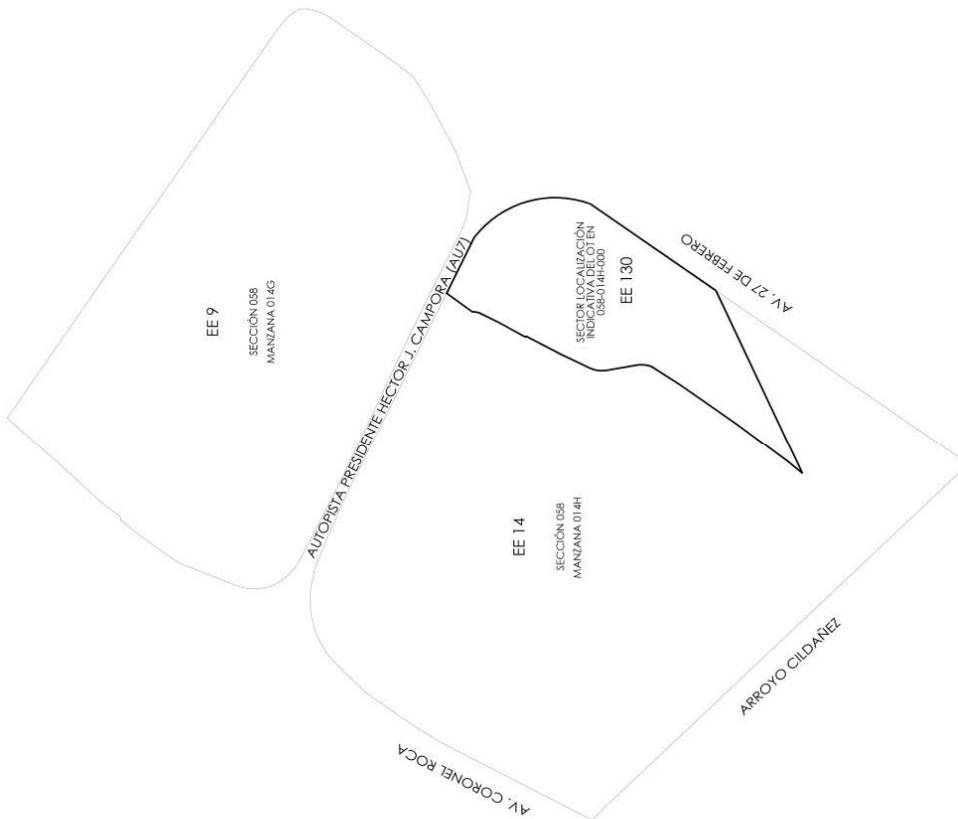
1 EE-130) Delimitación: Según la Plancheta de Edificabilidad y Usos y Plano N° 1.6.114.

2 EE-130) Usos permitidos: Todos los rubros bajo la Descripción 6.5 "Servicios públicos y/o sociales" de la Categoría "Servicios" del "Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3". Asimismo, podrá contener los rubros, 6.5.a "Establecimientos de gobierno superiores a diez mil metros cuadrados (10.000m²)" y 6.5.c "Penitenciaria reformatorio" correspondientes a la categoría 6 Servicios, Descripción 6.5 servicios públicos y/o sociales del cuadro de Usos del Artículo 3.9.1 Usos que aplican instrumentos de desarrollo territorial."



"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Art. 101.- Se incorpora el Plano Nro. 1.6.114 "EE 130 Alcaldía Central de la CABA" al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico:



EE130
ALCALDÍA CENTRAL DE LA CABA
PLANO N° 1.6.114



“2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

Art. 102.- Se desafecta de Urbanización Parque (UP) el polígono conformado por los sectores parciales de la Sección 58, Manzanas 79A, 79I, 79J, Sección 68, Manzanas 123J, 123W y 124B, conforme se identifica con el Plano N° 1.6.115 que como Anexo IV.A forma parte de la presente ley.

Art. 103.- Se incorpora el artículo 1.6.115. EE- 131 “Parque Cultural de La Ciudad” al Título 1 “Equipamientos Especiales” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del “Código Urbanístico”, para el polígono a conformarse por sectores parciales de la Sección 58, Manzanas 79A, 79I, 79J, Sección 68, Manzanas 123J, 123W conforme se identifica en el Plano N° 1.6.115 que se incorpora en el artículo siguiente, de acuerdo con la siguiente descripción:

“1.6.115. EE- 131 “Parque Cultural de La Ciudad

1 EE131) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano 1.6.115. EE-131- “Parque Cultural de La Ciudad”

2 EE-131) Carácter: Cultural y Deportivo de escala metropolitana.

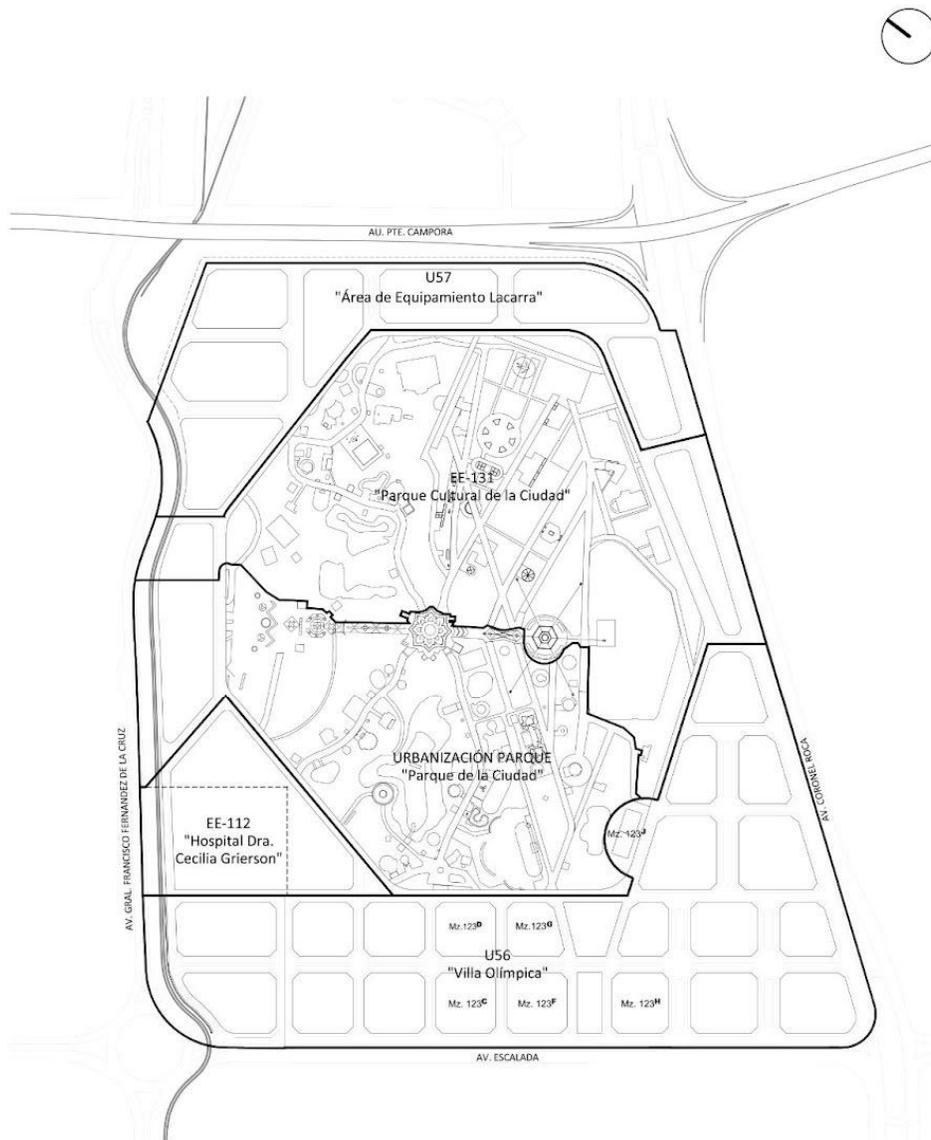
3 EE-131) Usos:

Se permiten actividades relacionadas a la diversión pública, cultura, culto y recreación, como Centro de exposiciones, Centro de eventos, Teatro, Autocine y sus usos complementarios.”



"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Art. 104.- Se incorpora el Plano 1.6.115. EE-131 – "Parque Cultural de La Ciudad" al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico:



EE131
PARQUE CULTURAL DE LA CIUDAD
PLANO N° 1.6.115



Art. 105.- Se incorpora el artículo 1.6.116. "EE-132 Facultad de Ingeniería-Sede Las Heras" al Título 1 "Equipamientos Especiales" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico"; y se afecta la Parcela 000; Manzana 023, Sección 11, Circunscripción: 19, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"1.6.116. EE-132 Facultad de Ingeniería-Sede Las Heras

1 EE-132) Carácter: Manzana destinada a la actividad educacional de nivel universitario con sus complementarias compatibles con un área de Alta Mixtura de Usos.

2 EE-132) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N.º 1.6.115 EE-131.

3 EE-132) Parcelamiento: No se admite subdivisión parcelaria.

4 EE-132) Morfología edilicia:

4.1 EE-132) Zona 1 -Protección Patrimonial

El edificio con Protección Singular es el enunciado en el Anexo I, Listado de Inmuebles Catalogados; Apartado 1.42. Listado de Inmuebles Catalogados singulares.

La edificación existente catalogada se rige según lo establecido para el Nivel de Protección

Estructural.

4.2 EE-132) Zona 2 – Nueva Edificación

4.2.1 EE-132) Tipología Edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre de altura limitada sin basamento.

a) Área Edificable: según Plano N.º 1.6.115.

Se debe materializar a nivel de vereda una vía pública peatonal de once metros (11 m.) de ancho de acuerdo al Plano N.º 1.6.115 que comunique las calles Cantilo con Azcuénaga

Por sobre la vía pública se podrá materializar un puente de conexión entre las edificaciones de la Zona 1 y 2, por encima de los nueve metros con cincuenta centímetros (9,50m.) y hasta una altura de trece metros con cincuenta centímetros (13,50 m.), ambas referenciadas a la fijación del nivel cero establecida en el Plano N.º 1.6.115., en la intersección de las líneas Oficiales de la vía pública Cantilo y la calle José Andrés Pacheco de Melo (Fijación nivel cero = cota +12,934 del Sistema Altimétrico Nacional oficializado por el IGN).

Dicha conexión puede tener hasta un ancho máximo equivalente al 18% del desarrollo de la fachada de contrafrente.

Subsuelos: se puede edificar subsuelo siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales de acuerdo con el artículo 7.2.8.3.2 y a lo establecido en la normativa de edificación

La nueva edificación tomara como ejes rectores de referencia las fachadas del edificio protegido en sus frentes sobre la Av. Las Heras, la calle Azcuénaga y la vía pública peatonal Cantilo, debiendo las líneas de edificación, alinearse paralela y perpendicularmente a las fachadas del edificio protegido.

b) Altura máxima:

Sobre las Líneas de Edificación de las calles Azcuénaga, José Andrés Pacheco de Melo y Cantilo: veintisiete metros con cincuenta centímetros (27,50m.) medidos desde la fijación del nivel cero establecida en el Plano N.º 1.6.115., en la intersección de las líneas Oficiales de la vía pública Cantilo y la calle José Andrés Pacheco de Melo (Fijación nivel cero = cota +12,934 del Sistema Altimétrico Nacional oficializado por el IGN).

c) Plano Limite:

Por sobre la Altura máxima determinada, sólo pueden sobresalir tanque de distribución de agua, instalaciones de acondicionamiento de aire y caldera; sobrerrecorrido, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera de acceso a azotea, de corresponder, con su sistema de presurizado; antenas, según el artículo 3.19 del presente Código; pararrayos y conductos; balizamientos, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente; claraboyas y chimeneas. ; cubiertas o techos verdes, parapetos de azoteas y paneles solares; sin sobrepasar un Plano Límite trazado a 4 metros (4m) de la misma altura máxima.



Las parcelas pasantes con frentes afectados a distintas Zonas o Áreas tomarán las disposiciones que corresponden a cada frente hasta la mitad de la manzana en el punto medio del lote”.

Art. 108.- Se sustituye el apartado 4.2.1.3 “APH1) Normas particulares por zona” del artículo 3.7.1. “APH1” del Título 3 “Áreas de Protección Histórica (APH)” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

4.2.1.3 “APH1) Normas particulares por zona: Según las características de edificabilidad el Área se subdivide en once zonas, agrupadas en dos áreas: a 1–San Telmo que comprende las Zonas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7; y a 2–Av. de Mayo, que comprende las zonas 8, 9, 10 y 11. (Ver Planos N° 3.7.1 a1) y N° 3.7.1 a2).

4.2.1.3.1 a–1 San Telmo

Zona 1

Densidad: media baja

Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.1 a) como: T1, T2, T3, T4, T5 y T6. Solo se permiten edificios de altura limitada.

Disposiciones particulares:

H máxima: siete (7) metros por encima de la cota de la parcela. F.O.S. = hasta sesenta por ciento (60%)

El área edificable podrá distribuirse en la totalidad de la parcela.

Zona 2

Densidad: Media baja

Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.1 a) como: T1, T2, T3, T4, T5, T6, T9 y T10. Sólo se permiten edificios de altura limitada.

Disposiciones particulares: H máxima: diez (10) metros por encima de la cota de la parcela.

F.O.S. = hasta sesenta por ciento (60%).

El área edificable podrá distribuirse en la totalidad de la parcela.

Zona 3

Densidad: media baja

Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.1 a) como: T7, T8, T9, T10, T11, T13 y T14. Sólo se permiten edificios de altura limitada.

Disposiciones particulares:

H máxima: trece (13) metros por encima de la cota de la parcela. F.O.S. = hasta sesenta por ciento (60%)

El área edificable podrá distribuirse en la totalidad de la parcela.



Zona 4

Densidad: media. Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.1 a) como: T7, T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14, T15 y T16. Solo se permiten edificios de altura limitada.

Disposiciones particulares:

H máxima: dieciséis (16) metros por encima de la cota de la parcela. F.O.S. = hasta sesenta por ciento (60%). El área edificable es la comprendida entre L.O. y la L.F.I. según las disposiciones generales dispuestas en los artículos 3.1 y siguientes para áreas de protección histórica.

Zona 5

Densidad: media alta. Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.1 a) como: T7, T8, T9, T11, T13, T14, T15 y T16. Sólo se permiten edificios de altura limitada.

Disposiciones particulares para la Manzana 75, Sección 8, Circunscripción: 3

H máxima: veintidós (22) metros por encima de la cota de la parcela

F.O.S. = hasta sesenta por ciento (60%).

El área edificable es la comprendida entre la L.O. y una L.F.I. coincidente con la L.I.B. según las disposiciones generales dispuestas en los artículos 3.1 y siguientes para áreas de protección histórica.

Disposiciones particulares para la Manzana 75, Sección ,8 Circunscripción:3

Altura fija obligatoria con frente a la calle Balcarce y Avenidas Juan de Garay y Brasil: dieciséis (16) metros, medida en el punto más alto de la manzana sobre L.O. que fije el Organismo Competente.

Altura fija obligatoria con frente a la Av. Paseo Colón según el punto 9.1.10.9 correspondiente al AE14: treinta y ocho (38) metros, medida en el punto más alto de la cuadra sobre L.O. que fije el Organismo Competente.

Aportamiento sobre la Av. Paseo Colón: El edificio está sujeto a la formación de aceras cubiertas con pórticos artículo 9.1.10.8 conforme al artículo 2 AE13. F.O.S. cincuenta y cinco por ciento (55%). El área edificable podrá distribuirse en la totalidad de la parcela.

Se admiten englobamientos parcelarios.

En particular, dadas las proporciones de la manzana se permitirá sobre la L.O. de la calle Balcarce y Avenidas Juan de Garay y Brasil, una discontinuidad del plano de fachada de un veinticinco por ciento (25%) de la longitud de la cuadra para accesos con una h mínima de seis (6) metros y H máxima de nueve (9) metros.

En los restantes lineamientos normativos rigen los parámetros de la Unidad de Sustentabilidad o Corredor y los Cuadros de Tipologías General No 3.7.1 a) y Particularizado No 3.7.1 b).

Zona 6

Densidad: media alta.

Tipología edilicia: Solo se permiten edificios de altura limitada.



Disposiciones particulares:

H máxima: veintidós (22) metros por encima de la cota de la parcela. F.O.S. = hasta sesenta por ciento (60%)

El área edificable es la comprendida entre L.O. y la L.F.I. según las disposiciones generales dispuestas en los artículos 3.1 y siguientes para áreas de protección histórica.

Zona 7

Densidad: alta.

Tipología edilicia: Solo se permiten edificios de altura fija obligatoria.

Disposiciones particulares:

Altura fija obligatoria con frente a la Av. Paseo Colón (acera oeste): Tramo 1: Entre Hipólito Yrigoyen y el eje de Av. Belgrano: treinta y ocho (38) metros. Tramo 2: Entre el eje de Av. Belgrano y Av. San Juan: treinta y ocho (38) metros.

Aporticamiento: Los edificios están sujetos a la formación de aceras cubiertas con pórticos según el artículo 9.1.10.8 al AE13.

La altura fija obligatoria será medida a partir del punto más alto que fije la Dirección de Catastro para cada cuadra sobre la L.O. exterior de la acera cubierta con pórtico.

La formación de acera cubierta con pórtico obedecerá a lo determinado para el AE13, salvo en lo referente a la entidad interviniente que, en todos los casos, será el Consejo.

El Consejo considerará las pequeñas diferencias que pudieran surgir entre edificaciones colindantes de modo que se produzca la uniformidad de alturas.

F.O.S. = hasta cincuenta por ciento (50%)

La edificación permitida alcanzará la L.F.I. según las disposiciones generales dispuestas en los artículos 3.1 y siguientes para áreas de protección histórica.

Zona 8

Densidad: alta

Tipología edilicia: Solo se permiten edificios de altura fija obligatoria.

Disposiciones particulares:

Altura fija: Según lo establecido en los puntos 4.1.6 correspondientes al AE8 - Plaza de Mayo y 4.1.3 correspondiente al AE3 – Av. Pte. Roque Sáenz Peña y Pte. Julio A. Roca.

F.O.S = .Hasta sesenta por ciento (60%).

La superficie edificable de las parcelas de esta área será la que se determine en las normas correspondientes a la Unidad de Sustentabilidad o Corredor al que pertenece el resto de la manzana.

Zona 9

Densidad: Alta



Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.1 a) como: T7, T11, T13, T14, T17, T18, T19, T20 y T21. Sólo se permiten edificios de altura limitada.

Disposiciones particulares:

H máxima: dieciséis (16) metros sobre la L.O. a contar desde la cota de la parcela.

En las parcelas frentistas a la calle Rivadavia acera norte e Hipólito Yrigoyen acera sur regirá un F.O.S. de hasta sesenta por ciento (60%). El área edificable estará comprendida entre la L.O. y la L.F.I. según las disposiciones generales dispuestas en los artículos 3.1 y siguientes para áreas de protección histórica.

En las parcelas frentistas a la calle Rivadavia acera sur, Hipólito Yrigoyen acera norte y parcelas intermedias frentistas a las calles transversales a la Av. de Mayo, regirá un F.O.S. de por ciento (60%).

Los lineamientos de la fachada deben respetar la estructuración de los edificios catalogados más próximos: basamento, cuerpo y coronamiento.

Mansardas y coronamientos: Por sobre la altura máxima de fachada, se permitirá construir mansardas, con una inclinación de sesenta grados (60°) con respecto al plano horizontal y con una altura que debe coincidir con el plano límite situado a tres (3) metros por encima de la altura máxima correspondiente. De dicho plano inclinado podrán sobresalir ventanas o lucarnas destinadas a iluminación y ventilación de locales y cuyo ancho total, incluyendo guardapolvos y cornisas de las mismas, no exceda la mitad del ancho de fachada. Gráfico N° 3.7.1 h).

Cuerpos en continuidad con el plano de fachada: Podrán elevarse uno o más cuerpos por sobre la altura máxima de fachada y en continuidad con el plano de la misma hasta alcanzar el plano límite y cuyo ancho total no exceda el tercio del ancho de la parcela. Por sobre estos cuerpos podrán construirse cúpulas y otros elementos decorativos.

Cuerpos retirados de la L.O.: Se pueden materializar estos cuando se retiren una distancia mínima de dos (2) metros desde la L.O. o L.E. y se encuentren por debajo de un plano inclinado a sesenta grados (60°) con respecto al plano horizontal y hasta alcanzar el plano límite. Los literales d), e) y f) requerirán consulta y autorización del Consejo.

Zona 10

a) Densidad: alta

b) Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.1 a) como: T17, T18, T19, T20 y T21.

c) Disposiciones particulares:

Altura fija: veinticinco (25) metros sobre la L.O. a contar desde la cota de la parcela pudiendo alcanzar con volúmenes retirados, previa consulta y aprobación del Consejo un plano límite a treinta y un (31) metros.

F.O.S. = Hasta sesenta por ciento (60%). Basamento cien por ciento (100%). El basamento debe respetar la altura de los edificios catalogados más próximos o la que fije el Consejo.

d) Salientes en basamentos, desarrollo y coronamiento: Ídem Zona 9.

e) Mansardas y coronamientos.



Por sobre la altura fija de fachada, se permitirá construir:

Mansardas: Con una inclinación de sesenta grados (60°) con respecto al plano horizontal y con una altura que debe coincidir con un plano límite situado a seis (6) metros por encima de la altura fija. De dicho plano inclinado pueden sobresalir ventanas o lucarnas destinadas a iluminación y ventilación de locales, y cuyo ancho total, incluyendo guardapolvos y cornisas de estas, no exceda la mitad del ancho de la fachada. Gráfico N° 3.7.1. h1.

Cuerpos en continuidad y Cuerpos retirados: Ídem Zona 9. Gráfico N° 3.7.1 h2.

En estos casos la altura fija la normativa de Edificación se extenderá en todo el frente de la parcela sobre la calle transversal.

Podrán elevarse uno o más cuerpos por sobre la altura fija de fachada y en continuidad con el plano de la misma hasta alcanzar un plano límite ubicado a seis (6) metros y cuyo ancho total no exceda el tercio del ancho de la parcela. Por sobre estos cuerpos podrán construirse cúpulas u otros elementos decorativos. Gráfico N° 3.7.1 i.

Podrán materializarse cuerpos retirados de la L.O. con una distancia mínima de dos (2) metros desde la L.O. o L.E. siempre que se encuentren por debajo de un plano inclinado a sesenta grados (60°) con respecto al plano horizontal y hasta alcanzar el plano límite. Gráfico N° 3.7.1 l).

Zona 11

a) Densidad: alta

b) Tipología edilicia: Solo se permiten edificios de altura fija obligatoria

c) Disposiciones particulares:

Altura fija: Según lo establecido en el artículo 4.1.5 AE6 – Plaza del Congreso.

F.O.S. = hasta sesenta por ciento (60%)

La superficie edificable de las parcelas de esta área será la que se determine en las normas correspondientes al Área al que pertenece el resto de la manzana.

Art. 109.- Se sustituye el artículo 3.7.2 APH2- Parque 3 de Febrero del Título 3 "Áreas de Protección Histórica (APH)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"3.7.2. APH2 – Parque 3 de Febrero

1 APH2) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

Aféctase al "Parque 3 de Febrero" de acuerdo a los términos de Protección Ambiental del artículo 9.1.3.2.1 del Código Urbanístico.

El Organismo Competente 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 debe contener los siguientes aspectos:

- Justificación que sustente su incorporación a la norma.



“2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

- 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, deben 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 las APH podrán contradecir el espíritu de las normas urbanísticas 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.

Disposiciones especiales:

- a) El Parque 3 de Febrero constituye una Unidad Ambiental y de Gestión, que abarca el área comprendida en el Código Urbanístico por el Área de Protección Histórica APH2. Este Parque integra el sistema de grandes parques y espacios verdes de carácter regional.
- b) Hace parte del Área APH2 Parque 3 de Febrero el predio correspondiente a la construcción denominada “La Boyera”, adyacente al mismo y ubicada en la intersección de la calle Chonino y la prolongación de la Avenida Casares, con nomenclatura catastral Circunscripción 18, Sección 21, Manzana 143”.

Artículo 110.- Se sustituye el apartado 4.1.1.2.1 APH3) Normas Particulares por Zona” del Artículo 3.7.3. “APH3 - Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico” del Título 3 “Áreas de Protección Histórica (APH)” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Anexo “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“4.1.1.2.1 APH3) Normas Particulares por Zona



Según las características del tejido el Área se subdivide en cuatro zonas (Ver Plano N° 3.7.3 a).

Los inmuebles de las zonas no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados en el APH3 se registrarán por:

Zona 1 APH3

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

Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestos para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:

$R = h/d = 1.5$

F.O.T. máximo = 1.3

F.O.S. = El que resulta de las normas de edificabilidad.

Retiro de frente mínimo: En parcelas intermedias tres (3) metros. En parcelas de esquina tres (3) metros y un (1) metro 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

Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del Título 6 del Código Urbanístico de acuerdo con:

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

Retiro de frente mínimo = tres (3) metros

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

F.O.S.	F.O.T. MÁXIMO
Más del cuarenta por ciento (40%)	1.6
40% a más del treinta por ciento (30%)	1.7
30% a más del veintitrés por ciento (23%)	1.8
23% a quince por ciento (15%)	1.9
Menos del quince por ciento (15%)	2.0

Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1).

Observaciones: El retiro de frente será medido a contar de la L.O. y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 3.1 y siguientes para las Áreas de Protección Histórica.

Zona 2 APH3

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

Edificabilidad: Cumplirán con las disposiciones generales del Título 6 del Código Urbanístico de acuerdo con:

$$R = h/d = 1$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 1$$

F.O.S. = El que resulte de las normas de edificabilidad.

H máxima: once metros con sesenta centímetros (11,60m) a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente, permitiéndose la construcción de un piso retirado dentro de un plano delimitado por una línea a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura once metros con sesenta centímetros (11,60m) y con un plano límite de catorce metros con sesenta centímetros (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 debe sobrepasar los planos límites indicados.

Retiro de frente mínimo: En parcelas intermedias de tres (3) metros. En parcelas de esquina tres (3) metros y un (1) metro 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

Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales de del artículo 3.1 y siguientes dispuestos para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:

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

$$F.O.T. \text{ máximo} = 1$$

F.O.S. = El que resulte de las normas de edificabilidad.

Retiro de frente mínimo: tres (3) metros

H máxima: once metros con sesenta centímetros (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 cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de once metros con sesenta centímetros (11,60m) y con plano límite de diecisiete metros con sesenta centímetros (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 debe sobrepasar los planos límites indicados.

Usos: Los que resulten de aplicar las Disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1).

Observaciones: El retiro de frente será medido a contar desde la L.O. y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 3.1 y siguientes para las Áreas de Protección Histórica.

Zona 3 APH3



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

Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestos para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:

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

Edificios de perímetro libre:

Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestos para las Áreas de de Protección Histórica de acuerdo con:

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

Edificios de perímetro semilibre

Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestos para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:

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

F.O.T. básico = 3

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

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

Siendo A un número igual al ancho de la calle determinado por el Organismo Competente. En el caso que el ancho en la cuadra varíe, se adopta el valor promedio.

F.O.S.: El que resulte de las normas de edificabilidad.

Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3. para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo A (2).

Zona 4 APH3

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

Subdivisión: Según normas generales del Título 4 del Código Urbanístico excepto la superficie mínima de la parcela resultante de una subdivisión, la cual será de cuatrocientos cincuenta (450) m².

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

Disposiciones particulares: Serán de aplicación las normas de las Unidades de Sustentabilidad Baja (USAB 0) con un F.O.S. (Factor Ocupación del Suelo) que será del cincuenta por ciento (50%).



Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3, para el Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1).

Observaciones:

- 1) El retiro de frente será medido a contar de la L.O. y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 3.1 y siguientes para las Áreas de Protección Histórica.
- 2) No podrán realizarse accesos vehiculares a las parcelas desde la calle Jerónimo Salguero".

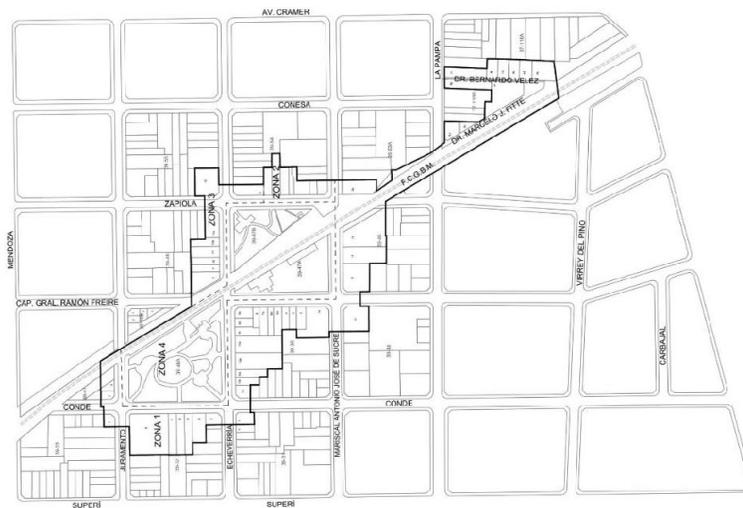
Art. 111.- Se sustituye el inciso 2 APH4) del artículo 3.7.4. "APH4- Entorno Estación Belgrano R" del Título 3 "Áreas de Protección Histórica (APH)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"2 APH4) 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, el deslinde de las parcelas 2e y 11 de la Manzana 53A, por esta hasta las líneas de fondo de las parcelas 8d, 8c, 4f, 4g, 4i, 4j, 4b, 4c, 4d, 4e, deslinde de la Parcela 1b con vías del ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre de la Manzana 106, deslinde de la Parcela 000 de la Manzana 53B con las vías del ferrocarril, 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 ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre, por las vías del ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre 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 Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 3.7.4 a) y b)".



“2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

Art. 112.- Se sustituye el “Plano de Delimitación” N° 3.7.4 a) APH 4 - Entorno Estación Belgrano R. del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico:



APH4
ENTORNO ESTACIÓN BELGRANO R.
PLANO DE DELIMITACIÓN N° 3.7.4 a)



"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Art. 113.- Se sustituye el "Plano de Inmuebles Catalogados" 3.7.4 b) APH 4-Entorno Estación Belgrano R.- del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico:



REFERENCIAS

- Protección Estructural
- Protección Caulelar
- Protección Ambiental: Ambiente Consolidado

APH4

ENTORNO ESTACIÓN BELGRANO R.
PLANO DE INMUEBLES CATALOGADOS N° 3.7.4 b)



“2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

Art. 114.- Se sustituye el subinciso a) del inciso 4 AE4) Usos y Edificabilidad” del artículo 4.1.4. “AE4 – Circuito de interés turístico La Boca” del Título 4 “Áreas de Arquitectura Especial” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“a) Las normas de constructividad del Área AE4 “Circuito de interés Turístico de la Boca”, serán las correspondientes a la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.0) del Código Urbanístico salvo el sector denominado Barraca Peña ubicado entre la Av. Don Pedro de Mendoza, vías del FFCC Gral. Roca y la arteria Daniel Cerri, cuyo Área de base será UF”.

Art. 115.- Se sustituye el inciso 2 “AE6)” del artículo 4.1.5. “AE6 – Plaza Congreso” del Título 4 “Áreas de Arquitectura Especial” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“2 AE6) Tejido: La altura fija para la fachada principal se medirá a partir de un plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cuadra, regida por el Área que corresponde a las parcelas, salvo indicación diferente en el plano”

Por encima de la altura de fachada debe construirse un cuerpo o muro retirado cuatro (4) metros del plano de la L.O. hasta alcanzar el plano límite determinado según Plano N° 4.1.5.

Del perfil descrito solo podrán sobresalir cornisas, molduras y elementos arquitectónicos con las medidas establecidas en el Código Urbanístico y en la normativa de edificación y con paramentos translucidos hasta un (1) metro de altura sobre el respectivo solado.

El Plano Límite podrá ser rebasado por antenas y pararrayos, también podrán hacerlo conductos de ventilación y chimeneas cuando sean exigidos por los entes reguladores competentes.

Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares cuando así lo requiera la autoridad Aeronáutica competente, salvo en las parcelas frentistas a la Av. Rivadavia y a la calle Hipólito Yrigoyen desde Av. Callao y Av. Entre Ríos respectivamente hacia el Oeste, y a las calles Riobamba y Combate de los Pozos en las que no podrá sobresalir elemento alguno por encima de los Planos Límite indicados en el Plano N° 4.1.5.

En los predios de esquina expresamente marcados en el Plano N° 4.1.5 obligatoriamente no habrá L.O. de esquina.

Toda obra a llevarse a cabo en el área determinada por las siguientes arterias: Av. Rivadavia, Combate de los Pozos, Hipólito Yrigoyen y Pasco, no podrá sobrepasar con ningún elemento un plano límite horizontal situado a más de veinticuatro (24) metros por encima de la cota de la parcela.

Art. 116.- Se sustituye el apartado 6.2.1 “AE16) Zona 1” del artículo 4.1.10. “AE16 – Entorno Iglesia Santa Catalina de Siena” del Título 4 “Áreas de Arquitectura Especial” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“6.2.1 AE16) Zona 1

Solo se admiten edificios entre medianeras;

H máxima: dieciséis (16) metros medidos a partir del punto más alto de la manzana y coincidente con la Línea Oficial.



Área edificable: hasta diez (10) metros de altura: ocupación total de la parcela.

A partir de esa altura y hasta los 16 m, la L.F.I. se fijará a una distancia igual a veinticinco (25) metros de la L.O".

Art. 117.- Se sustituye el apartado 6.2.2 "AE16) Zona 2" del artículo 4.1.10. "AE16 – Entorno Iglesia Santa Catalina de Siena" del Título 4 "Áreas de Arquitectura Especial" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"6.2.2 AE16) Zona 2

a) Solo se admiten edificios entre medianeras;

b) La altura de fachada queda determinada por las alturas de los edificios linderos, en caso de que estas fueran diferentes se podrá optar por cualquiera de ellas siempre que la altura máxima sea de dieciséis (16) metros medidos a partir del punto más alto de la manzana y coincidente con la L.O., y en caso de quedar paredes medianeras a la vista deben tratarse según las normas del Código Urbanístico y de la normativa de edificación.

Sobre la Av. Córdoba se adoptará igual criterio, siendo la altura máxima de veinticinco (25) metros.

c) Área edificable: puede ocuparse la totalidad de la parcela, al no haber L.F.I. ni L.I.B., siéndoles aplicables todas las restantes disposiciones sobre tejido urbano del Título 6 del Código Urbanístico".

Art. 118.- Se sustituye el inciso 4 "AE22)" del artículo 4.1.16. "AE22 – Pasaje Bollini" del Título 4 "Áreas de Arquitectura Especial" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"4 AE-22) Normas de edificabilidad: son las correspondientes a la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 0 (U.S.A.B.0) con las siguientes especificaciones:

Tipología edilicia: se admiten exclusivamente edificios entre medianeras.

No se permiten retiros de frente ni laterales".

Art. 119.- Se sustituye el artículo 4.1.20 "AE26 - Pasajes de la Ciudad" del Título 4 "Áreas de Arquitectura Especial" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"4.1.20 AE-26 - Pasajes de la Ciudad

1 AE26) Delimitación: Manzanas con al menos uno de sus lados con frente sobre los Pasajes de la Ciudad, según Plano de Edificabilidad y Usos. Se consideran Pasajes a aquellas vías con ancho igual o inferior a trece metros (13m), y no más de 5 cuadras de extensión, consignadas en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

2 AE-26) Carácter: Los Pasajes de la Ciudad constituyen ámbitos de significación ambiental, para los que se requiere mantener su configuración actual, y la de su entorno, por lo que se distinguen tres situaciones diferenciadas:

- AE 26.0 – AE 26.1 - Pasajes en entornos de baja densidad
- AE 26.2 - Pasajes en entornos de densidad media



- AE 26.3-AE 26.4 - Pasajes en entornos de alta densidad

3 AE26) Edificabilidad:

3.1 AE26) Las parcelas de las manzanas con al menos uno de sus frentes sobre los Pasajes de la Ciudad, tendrán limitada su altura, según lo graficado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

- AE 26.0 - Pasajes en entornos de baja densidad: h. máx. = U.S.A.B.0
- AE 26.1 - Pasajes en entornos de baja densidad: h. máx. = U.S.A.B.1
- AE 26.2 - Pasajes en entornos de densidad media: h. máx. = U.S.A.B.2
- AE 26.3 - Pasajes en entornos de alta densidad: h. máx. = U.S.A.M
- AE 26.4 - Pasajes en entornos de alta densidad: h. máx. = U.S.A.A

3.2 AE26) En todos los casos es de aplicación el Artículo 6.5.5 sobre Completamiento de Tejido, y cuando corresponda, lo establecido en 6.3 Perfil Edificable del Código Urbanístico.

4 AE26) Usos:

4.1 Usos en parcelas frentistas a pasaje: Se admiten los usos que resulten de la aplicación de las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos (1) o por el área indicada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

4.2 Usos en parcelas no frentistas a pasaje: Se admiten los usos que resulten de la aplicación de las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para Área frentista a dicha parcela o por el área indicada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

5 AE26) Listado de vías afectadas a Pasajes de la Ciudad:

Nombre Oficial	DESDE	HASTA	Sub Grupo	Unidad Edificabilidad	de
1ro DE MAYO	1801	2000	0.00	USAB 0	
ACHIRA	4901	5000	0.00	USAB 0	
ACHUPALLAS	1601	1700	0.00	USAB 0	
AGUARIBAY	6701	7000	0.00	USAB 0	
AGUAS BUENAS	3001	3200	0.00	USAB 0	
AGUIRRE, JULIAN	1401	1500	0.00	USAB 0	
ALBANIA	4501	4700	0.00	USAB 0	



ALBARRACIN DE SARMIENTO, PAULA	3301	3500	0.00	USAB 0
ALICANTE	1901	2000	0.00	USAB 0
ALMAGRO	1601	1700	0.00	USAB 0
ALMEIRA, HILARIO de	5001	5100	0.00	USAB 0
ALTA GRACIA	3101	3600	0.00	USAB 0
ALVAREZ, AGUSTIN	4701	5200	0.00	USAB 0
AMAMBAY	3501	3600	0.00	USAB 0
AMBERES	701	900	0.00	USAB 0
ANDALUCIA	3301	3500	0.00	USAB 0
ANDORRA	7401	7600	0.00	USAB 0
ARGELIA	2701	2800	0.00	USAB 0
ARIEL	2501	2600	0.00	USAB 0
ARIZONA	4701	4800	0.00	USAB 0
AROMO	4801	4900	0.00	USAB 0
ARQUIMEDES	2101	2500	0.00	USAB 0
AYUI	6801	7000	0.00	USAB 0
BACH, JUAN SEBASTIAN	4401	4500	0.00	USAB 0
BAHÍA	1701	1800	0.00	USAB 0
BALTORE, JOSE R.	6901	7000	0.00	USAB 0
BATEMAN, J. F.	2901	3100	0.00	USAB 0
BAUZA, FRANCISCO	2201	2900	0.00	USAB 0
BEETHOVEN	3401	3600	0.00	USAB 0



BELFAST	2601	2800	0.00	USAB 0
BELGICA	2301	2400	0.00	USAB 0
BERMUDEZ, ANTONIO	1401	1500	0.00	USAB 0
BERNAL	601	700	0.00	USAB 0
BERTHELOT	3301	3600	0.00	USAB 0
BEYROUTH	4901	5000	0.00	USAB 0
BOMBAY	2201	2300	0.00	USAB 0
BONORINO, MARTINIANO	3001	3200	0.00	USAB 0
BOQUERON	7251	7300	0.00	USAB 0
BOSTON	2601	2800	0.00	USAB 0
BRAILLE, LUIS	5301	5800	0.00	USAB 0
BUERAS	101	400	0.00	USAB 0
BULGARIA	4201	4400	0.00	USAB 0
CACHEUTA	901	1000	0.00	USAB 0
CACIQUE	2501	2700	0.00	USAB 0
CALDEN	801	1000	0.00	USAB 0
CALFUCURA	2701	2900	0.00	USAB 0
CALINGASTA	1801	1900	0.00	USAB 0
CANADA	4801	5000	0.00	USAB 0
CAÑADA DE GOMEZ	701	800	0.00	USAB 0
CARRANZA, CARLOS	4801	5000	0.00	USAB 0
CASCO	101	400	0.00	USAB 0



CASTELLANOS, JOAQUIN	4701	5100	0.00	USAB 0
CATRIEL	3501	3600	0.00	USAB 0
CHAGAS, CARLOS	2601	2800	0.00	USAB 0
CHAJARI	4401	4700	0.00	USAB 0
CHIRIGUANOS	4501	4600	0.00	USAB 0
CHUMBICHA	3201	3300	0.00	USAB 0
CISNE	4001	4100	0.00	USAB 0
CISNEROS, Virrey	1601	1700	0.00	USAB 0
COGHLAN, JUAN M.	4501	4800	0.00	USAB 0
COLIGUE	2901	3000	0.00	USAB 0
COLIQUEO	2001	2300	0.00	USAB 0
COLUMBIA	4901	5000	0.00	USAB 0
COUTO, MIGUEL	2601	2800	0.00	USAB 0
CRAINQUEVILLE	2101	2300	0.00	USAB 0
CUERVO, RUFINO J.	2601	2700	0.00	USAB 0
CUNEO, FRANCISCO	2401	2800	0.00	USAB 0
CURATELLA, PABLO MANES	1901	2000	0.00	USAB 0
CURUZU CUATIA	2401	2600	0.00	USAB 0
DANTAS, JULIO S.	3301	3400	0.00	USAB 0
DE LA ECONOMIA	6001	6200	0.00	USAB 0
DE LA TECNICA	5301	5600	0.00	USAB 0
DELAMBRE	4401	4800	0.00	USAB 0



DESAGUADERO	2401	2500	0.00	USAB 0
DESEADO	5201	5300	0.00	USAB 0
DIAMANTE	2701	2800	0.00	USAB 0
DUARTE, JUAN PABLO	4701	5200	0.00	USAB 0
ECHAGUE, CARLOS, ING.	1201	1400	0.00	USAB 0
ECHEVARRIA, VICENTE A. DE	5301	5600	0.00	USAB 0
EL CEIBO	2301	2400	0.00	USAB 0
EL FOGON	4301	4500	0.00	USAB 0
EL METODO	1801	2000	0.00	USAB 0
EL MISIONERO	2301	2400	0.00	USAB 0
EL NENE	1801	2100	0.00	USAB 0
EL PAMPERO	2601	2700	0.00	USAB 0
EL QUIJOTE	2501	2700	0.00	USAB 0
EL TROVADOR	3001	3200	0.00	USAB 0
ESPRONCEDA	2501	2800	0.00	USAB 0
ESQUINA	2401	2700	0.00	USAB 0
EZEIZA, GABINO	2701	2800	0.00	USAB 0
FADER, FERNANDO	6001	6200	0.00	USAB 0
FERNANDEZ BLANCO	2001	2100	0.00	USAB 0
FERNANDEZ ESPIRO DIEGO	2301	2500	0.00	USAB 0
FERREYRA, ANDRES	3501	3601	0.00	USAB 0
FONTANA, LUIS JORGE CORONEL	4401	4500	0.00	USAB 0



GAITAN, LUIS	1401	1500	0.00	USAB 0
GALENO	5301	5400	0.00	USAB 0
GALLEGOS	3401	3600	0.00	USAB 0
GARCIA, CEFERINO, AGENTE	2101	2200	0.00	USAB 0
GENA	501	600	0.00	USAB 0
GENOVA	3201	3400	0.00	USAB 0
GIBRALTAR	5301	5500	0.00	USAB 0
GOMEZ, INDALECIO	2401	2600	0.00	USAB 0
GONZALEZ CATAN	4501	4800	0.00	USAB 0
GONZALEZ, AGUSTIN, ING.	2201	2300	0.00	USAB 0
GRANADA, NICOLAS, CORONEL	701	1000	0.00	USAB 0
GROUSSAC, PAUL	5301	5800	0.00	USAB 0
GUAYQUIRARO	501	600	0.00	USAB 0
GUTIERREZ, EDUARDO	5601	5700	0.00	USAB 0
HAITI	3901	4200	0.00	USAB 0
HAWAI	3001	3100	0.00	USAB 0
HUNGRIA	901	1300	0.00	USAB 0
IBARROLA, RODRIGO de	3101	3500	0.00	USAB 0
INGENIEROS, JOSE	2601	3000	0.00	USAB 0
ISLANDIA	5401	5600	0.00	USAB 0
JARAMILLO	4901	5000	0.00	USAB 0
JUANA DE ARCO	2501	2600	0.00	USAB 0



KORN, ALEJANDRO, Dr.	4101	4500	0.00	USAB 0
LA CALANDRIA	2101	2300	0.00	USAB 0
LA CONSTANCIA	2501	2700	0.00	USAB 0
LA ESPIGA	2701	2800	0.00	USAB 0
LA FRONDA	1501	1700	0.00	USAB 0
LA GLORIA	1901	2000	0.00	USAB 0
LA MAREA	1601	1700	0.00	USAB 0
LA NIÑA	1601	1700	0.00	USAB 0
LA PINTA	1601	1700	0.00	USAB 0
LA SANTA MARIA	1601	1700	0.00	USAB 0
LA TRILLA	2101	2400	0.00	USAB 0
LAGOS GARCIA, LUIS	901	1000	0.00	USAB 0
LAPLACE	3201	3400	0.00	USAB 0
LAS COLONIAS	2101	2300	0.00	USAB 0
LAS PROVINCIAS	3001	3200	0.00	USAB 0
LAURELES ARGENTINOS	5001	5100	0.00	USAB 0
LAUSANA	3301	3500	0.00	USAB 0
LEGUIZAMON, ONESIMO	7101	7500	0.00	USAB 0
LEIPZIG	4901	5000	0.00	USAB 0
LEON, BERNARDO DE	2301	2700	0.00	USAB 0
LEONES	1401	1500	0.00	USAB 0
LOBOS	4301	4400	0.00	USAB 0



LOMAS DE ZAMORA	2401	2500	0.00	USAB 0
LOPEZ, JUAN PABLO	3301	3700	0.00	USAB 0
LOPEZ, VICENTE FIDEL	1801	2100	0.00	USAB 0
LOS PIRINEOS	1301	1400	0.00	USAB 0
LOS TERRITORIOS	2701	2800	0.00	USAB 0
LUGO	1101	1200	0.00	USAB 0
LYNCH ARRIBALZAGA, FELIX	4401	4500	0.00	USAB 0
MAGDALENA	2401	2500	0.00	USAB 0
MALHARRO, MARTIN A.	2501	2700	0.00	USAB 0
MANZANARES	4901	5000	0.00	USAB 0
MAR DEL PLATA	901	1100	0.00	USAB 0
MARTIN FIERRO	5301	5800	0.00	USAB 0
MARTIN PESCADOR	2101	2400	0.00	USAB 0
MARTINEZ, MATEO J.	5201	5300	0.00	USAB 0
MATURANA, JOSE DE	4701	5100	0.00	USAB 0
MEDANOS	1501	1600	0.00	USAB 0
MERCADER, EMIR	4301	4600	0.00	USAB 0
MILAN	1701	1800	0.00	USAB 0
MIRAMAR	4001	4400	0.00	USAB 0
MIRIÑAY	3501	3600	0.00	USAB 0
MOCORETA	501	600	0.00	USAB 0
MOHR, ALEJANDRO	2201	2500	0.00	USAB 0



MONACO	4401	4600	0.00	USAB 0
MONNER SANS, RICARDO	4401	4500	0.00	USAB 0
MONTALVO, FERNANDO de	101	200	0.00	USAB 0
MONTES, VICTORIANO E.	4301	4400	0.00	USAB 0
NACIONES UNIDAS	2701	3000	0.00	USAB 0
NAMUNCURA	2201	2400	0.00	USAB 0
NATAL	2301	2600	0.00	USAB 0
NEVADA	2501	2600	0.00	USAB 0
NIZA	1701	1800	0.00	USAB 0
NORUEGA	3701	3800	0.00	USAB 0
ORIGONE, MANUEL FELIX, TTE	701	1100	0.00	USAB 0
ORTEGA	901	1100	0.00	USAB 0
ORTIZ DE ZARATE, RODRIGO	3401	3500	0.00	USAB 0
ORTIZ, FRANCISCO J.	6901	7000	0.00	USAB 0
OSAKA	1201	1300	0.00	USAB 0
OSTENDE	2401	2600	0.00	USAB 0
OTTAWA	2901	3000	0.00	USAB 0
PADRE FAHY	2701	2900	0.00	USAB 0
PASO DE LOS LIBRES	2401	2600	0.00	USAB 0
PAULA Y RODRIGUEZ ALVES, JOSE DE	601	1100	0.00	USAB 0
PEHUAJO	901	1000	0.00	USAB 0
PEIPING	5101	5200	0.00	USAB 0



PEÑA, DAVID, Dr.	4101	4400	0.00	USAB 0
PEREYRA	1501	1800	0.00	USAB 0
PERNAMBUCO	2101	2500	0.00	USAB 0
PESTALOZZI	3401	3600	0.00	USAB 0
PINTO	3201	3300	0.00	USAB 0
PLUS ULTRA	2701	2800	0.00	USAB 0
PLUTARCO	3001	3100	0.00	USAB 0
PODESTA, JOSE J.	2901	3000	0.00	USAB 0
PODESTA, PABLO	4401	4500	0.00	USAB 0
POSADAS, ALEJANDRO, Dr.	2701	2800	0.00	USAB 0
PROMETEO	3001	3200	0.00	USAB 0
QUEBRACHO	4801	4900	0.00	USAB 0
QUINTANA, JOSE DE LA	4401	4500	0.00	USAB 0
RANQUELES	1801	1900	0.00	USAB 0
RENQUE CURA	1601	1900	0.00	USAB 0
RESURECCION	3101	3200	0.00	USAB 0
RIO COLORADO	4401	4500	0.00	USAB 0
RIO SALADO	3301	3600	0.00	USAB 0
RODRIGUEZ, PIO	5301	5400	0.00	USAB 0
ROJAS, DIEGO de	2301	2700	0.00	USAB 0
ROUSSEAU, JUAN J.	2001	2100	0.00	USAB 0
RUBENS	4801	4900	0.00	USAB 0



Legislatura

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

RUFINO	3001	3200	0.00	USAB 0
RUMANIA	2701	2800	0.00	USAB 0
RUSIA	2701	2800	0.00	USAB 0
SALDIAS ADOLFO	2201	2300	0.00	USAB 0
SALTO	4801	4900	0.00	USAB 0
SAN GINES, MANUEL DE	1901	2000	0.00	USAB 0
SEGUIN, MARCOS	2501	2600	0.00	USAB 0
SHAKESPEARE	4901	5000	0.00	USAB 0
SIERRA GRANDE	2601	2700	0.00	USAB 0
SILVA CAYETANO A.	1201	1300	0.00	USAB 0
SOCRATES	3001	3100	0.00	USAB 0
SOLA, MANUEL	4401	4800	0.00	USAB 0
SOLORZANO PEREIRA, JUAN DE	2701	2800	0.00	USAB 0
SORIA	5101	5200	0.00	USAB 0
TOAY	3301	3500	0.00	USAB 0
TOBAS	3401	3600	0.00	USAB 0
TOKIO	2001	2100	0.00	USAB 0
TREJO NEMESIO	5001	5300	0.00	USAB 0
TRENQUE LAUQUEN	7401	7600	0.00	USAB 0
UKRANIA	2901	3200	0.00	USAB 0
VALDENEGRO	3601	3870	0.00	USAB 0
VALDIVIA, PEDRO de	2501	2700	0.00	USAB 0



VALENCIA, TOMAS	501	600	0.00	USAB 0
VARAS, JOSE PEDRO	3201	3300	0.00	USAB 0
VEDIA, ENRIQUE de	1801	2300	0.00	USAB 0
VENIALVO	3501	3600	0.00	USAB 0
VERDI, JOSE	1701	1900	0.00	USAB 0
VIDAL EMERIC E.	1501	1600	0.00	USAB 0
VIDELA CASTILLO	801	900	0.00	USAB 0
VILLA JUNCAL	2401	2500	0.00	USAB 0
WAGNER	1001	1300	0.00	USAB 0
WILDE EDUARDO PJE.	2201	2300	0.00	USAB 0
YUGOSLAVIA	3001	3100	0.00	USAB 0
ZEBALLOS, ESTANISLAO S.	4701	5700	0.00	USAB 0
ZURICH	3001	3200	0.00	USAB 0
2 DE ABRIL	3101	3200	1.00	USAB 1
ACHEGA	2901	3000	1.00	USAB 1
ACONCAGUA	5601	6000	1.00	USAB 1
ALBARRACIN	1401	1500	1.00	USAB 1
ALEMANIA	2701	2800	1.00	USAB 1
ALFARERO	4101	4200	1.00	USAB 1
ALPATACAL	6301	6700	1.00	USAB 1
ALVAREZ DE ACEVEDO, TOMAS	1801	1900	1.00	USAB 1
ALVEAR, EMILIO, de	4801	4900	1.00	USAB 1



ANKARA	5401	5500	1.00	USAB 1
ANTOFAGASTA	5201	5300	1.00	USAB 1
APULE	1601	1700	1.00	USAB 1
ARAOZ ALFARO, GREGORIO, DR	201	500	1.00	USAB 1
ARATA, PEDRO N.	1501	1600	1.00	USAB 1
ARCAMENDIA	663	800	1.00	USAB 1
AROLAS, EDUARDO	2101	2200	1.00	USAB 1
ARRIOLA	101	300	1.00	USAB 1
ARROTEA	601	1100	1.00	USAB 1
ASIA	1401	1500	1.00	USAB 1
AZCUENAGA, DOMINGO DE	2951	3000	1.00	USAB 1
BACON	4801	5500	1.00	USAB 1
BARCELONA	2801	2900	1.00	USAB 1
BASUALDO	2101	2300	1.00	USAB 1
BECHER, EMILIO	2301	2400	1.00	USAB 1
BELL VILLE	1201	1300	1.00	USAB 1
BERMUDEZ, JORGE	1601	1700	1.00	USAB 1
BERNARDI, Conscripto	601	700	1.00	USAB 1
BERUTI, ARTURO	4201	4500	1.00	USAB 1
BIANCHI, ANDRES	7401	7500	1.00	USAB 1
BOERI, JUAN A.	1101	1200	1.00	USAB 1
BOGOTA	4101	4500	1.00	USAB 1



BOLONIA	5301	5500	1.00	USAB 1
BROWN, FRANK	1701	1800	1.00	USAB 1
CABALLITO	1401	1500	1.00	USAB 1
CALAZA, JOSE MARIA	1401	1600	1.00	USAB 1
CALOU, JUAN P.	5201	5500	1.00	USAB 1
CAMOATI	5501	5600	1.00	USAB 1
CAMPICHUELO	211	250	1.00	USAB 1
CAMPOS SALLES	1901	2000	1.00	USAB 1
CAPERUCITA	1101	1200	1.00	USAB 1
CARBALLIDO, JOSE E.	6301	6400	1.00	USAB 1
CARICANCHA	1101	1300	1.00	USAB 1
CAROYA	2101	2300	1.00	USAB 1
CASACUBERTA	3101	3200	1.00	USAB 1
CASCO, HORACIO, Dr.	4401	4500	1.00	USAB 1
CASTELAR, EMILIO	701	900	1.00	USAB 1
CASTILLO, JUAN DEL	1301	1400	1.00	USAB 1
CASTRO, JUAN de	1401	1600	1.00	USAB 1
CASTRO, ROSALIA DE	4601	4800	1.00	USAB 1
CATANIA	5401	5700	1.00	USAB 1
CAYASTA	3201	3400	1.00	USAB 1
CENTENARIO	101	200	1.00	USAB 1
CERRILLOS	1901	2000	1.00	USAB 1



CHASSAING, JUAN	1	100	1.00	USAB 1
CHECOSLOVAQUIA	4301	4500	1.00	USAB 1
CHICOANA	2001	2100	1.00	USAB 1
CHILAVERT, MARTINIANO, CORONEL	3401	3500	1.00	USAB 1
CHINA	4001	4100	1.00	USAB 1
CIUDAD DE SABADELL	301	400	1.00	USAB 1
COLOMBO LEONI EDUARDO	1401	1500	1.00	USAB 1
CONI, EMILIO R, DR.	3201	3300	1.00	USAB 1
COOPERACION	2501	2600	1.00	USAB 1
COPAHUE	2001	2100	1.00	USAB 1
CORREGIDORES	1501	1600	1.00	USAB 1
CORTES, GERONIMO	701	800	1.00	USAB 1
COTAGAITA	1801	1900	1.00	USAB 1
COTOCOLLAO	1301	1400	1.00	USAB 1
CRUZ DEL EJE	2101	2200	1.00	USAB 1
CUNNINGHAME GRAHAM, ROBERTO	1101	1200	1.00	USAB 1
CURA BROCHERO	5551	5600	1.00	USAB 1
CURITYBA	5101	5200	1.00	USAB 1
CUYO	2201	2300	1.00	USAB 1
DA VINCI, LEONARDO	2001	2400	1.00	USAB 1
DAGUERRE	4801	4900	1.00	USAB 1
DAMIANOVICH, ELEODORO, Dr.	3301	3400	1.00	USAB 1



D'AMICIS, EDMUNDO	4701	4800	1.00	USAB 1
DE LA MISERICORDIA	5501	5600	1.00	USAB 1
DE LAS GARANTIAS	1101	1300	1.00	USAB 1
DE SIMONE, VICENTE	5401	5500	1.00	USAB 1
DEL BUEN ORDEN	1201	1300	1.00	USAB 1
DEL COLEGIO	6301	6400	1.00	USAB 1
DEL PARQUE	1201	1300	1.00	USAB 1
DIEZ DE MEDINA, CLEMENTE	1301	1500	1.00	USAB 1
DON CRISTOBAL	4001	4100	1.00	USAB 1
DON SEGUNDO SOMBRA	1601	1900	1.00	USAB 1
DUMAS, ALEJANDRO	1801	2000	1.00	USAB 1
EL ARTESANO	1101	1300	1.00	USAB 1
EL CERRO	3401	3500	1.00	USAB 1
EL CHASQUE	6501	6600	1.00	USAB 1
EL FUERTE	4601	4700	1.00	USAB 1
EL GAUCHO	5801	5900	1.00	USAB 1
EL RANCHO	5901	6000	1.00	USAB 1
EL RECADO	5901	6000	1.00	USAB 1
EL SERENO	301	400	1.00	USAB 1
EL TALA	1401	1600	1.00	USAB 1
EL ZONDA	1601	1700	1.00	USAB 1
ENCINA, CARLOS	501	800	1.00	USAB 1



EPECUEN	4701	5200	1.00	USAB 1
ERASMO	7301	7500	1.00	USAB 1
ESCRIBANO	1	100	1.00	USAB 1
ESPINILLO	1401	1500	1.00	USAB 1
ESQUEL	1901	2000	1.00	USAB 1
ESTONIA	2101	2200	1.00	USAB 1
EUCLIDES	4801	5000	1.00	USAB 1
FARADAY	1401	1600	1.00	USAB 1
FECUNDIDAD	3601	3700	1.00	USAB 1
FERREYRA, ANDRES	3500	3600	1.00	USAB 1
FERROCARRIL	6301	6400	1.00	USAB 1
FINLANDIA	1311	1400	1.00	USAB 1
FLORESTA	401	500	1.00	USAB 1
FRANCO	2801	2900	1.00	USAB 1
GARCIA DEL RIO	4801	4870	1.00	USAB 1
GODOY, RUPERTO	701	800	1.00	USAB 1
GOMEZ SOMAVILLA, JOAQUIN	2001	2100	1.00	USAB 1
GONZALES CHAVES, ADOLFO	201	300	1.00	USAB 1
GONZALEZ, ROQUE	1301	1400	1.00	USAB 1
GORDILLO, JOSE O., CNEL.	2001	2100	1.00	USAB 1
GOYA	301	500	1.00	USAB 1
GRANDOLI, MARTIN	5701	6000	1.00	USAB 1



GUARDIA NACIONAL	2201	2300	1.00	USAB 1
GUAYMALLEN	901	1145	1.00	USAB 1
GUIPUZCOA	901	1000	1.00	USAB 1
GUIRALDES, RICARDO	3001	3200	1.00	USAB 1
HICKEN, CRISTOBAL M.	2801	3200	1.00	USAB 1
HINOJO	4701	4800	1.00	USAB 1
HUDSON, GUILLERMO	4101	4200	1.00	USAB 1
ICALMA	2001	2100	1.00	USAB 1
INCLAN	2901	3000	1.00	USAB 1
IRIGOYEN, SANTOS	901	1000	1.00	USAB 1
IRLANDA	1701	1800	1.00	USAB 1
JANTIN, JUAN BAUTISTA	2101	2200	1.00	USAB 1
LA BLANQUEADA	5101	5400	1.00	USAB 1
LA CAPITAL	1101	1200	1.00	USAB 1
LA CONQUISTA	1001	1100	1.00	USAB 1
LA CORDILLERA	1101	1300	1.00	USAB 1
LA DILIGENCIA	6201	6300	1.00	USAB 1
LA FACULTAD	1801	1900	1.00	USAB 1
LA FONTAINE	5101	5200	1.00	USAB 1
LA GALERA	1701	1800	1.00	USAB 1
LA HUELLA	6201	6300	1.00	USAB 1
LA MESOPOTAMIA	4101	4200	1.00	USAB 1



LAGRANGE	1201	1300	1.00	USAB 1
LANCHEROS DEL PLATA	4451	4500	1.00	USAB 1
LANIN	1	200	1.00	USAB 1
LARROQUE DE ROFFO, ELENA	4701	4800	1.00	USAB 1
LAS FLORES	1	100	1.00	USAB 1
LAS TUNAS	11101	11200	1.00	USAB 1
LEGUIZAMON, HONORIO, DR.	3701	3800	1.00	USAB 1
LLORENTE	601	700	1.00	USAB 1
LOBERIA	101	200	1.00	USAB 1
LOGROÑO	5501	5700	1.00	USAB 1
LOS TELARES	501	600	1.00	USAB 1
LOPEZ MERINO, FRANCISCO	3801	4000	1.00	USAB 1
LOPEZ, CANDIDO	5901	6000	1.00	USAB 1
MADERA, JUAN, Dr.	1501	1700	1.00	USAB 1
MAGNAUD, Juez	1101	1500	1.00	USAB 1
MALAGA	5501	5700	1.00	USAB 1
MALDONADO	5401	5500	1.00	USAB 1
MANAGUA	5401	5500	1.00	USAB 1
MANCO CAPAC	1201	1700	1.00	USAB 1
MARTINEZ, JUAN ESTEBAN	2001	2400	1.00	USAB 1
MARTINEZ, PLACIDO	2001	2100	1.00	USAB 1
MELO, Virrey	901	1000	1.00	USAB 1



MENENDEZ Y PELAYO	301	400	1.00	USAB 1
MOLINA ARROTEA, CARLOS	2801	2900	1.00	USAB 1
MONTE DINERO	1501	1600	1.00	USAB 1
MONTREAL	4901	5400	1.00	USAB 1
MORRIS, WILIAM C.	3201	3300	1.00	USAB 1
MURCIA	1501	1600	1.00	USAB 1
MUTUALISMO	2501	2600	1.00	USAB 1
NEPPER	1001	1300	1.00	USAB 1
OCEANIA	1901	2000	1.00	USAB 1
OHM	2201	2300	1.00	USAB 1
OLIVOS	5601	5700	1.00	USAB 1
OLMOS, AMBROSIO	1201	1300	1.00	USAB 1
ONCATIVO	1901	2000	1.00	USAB 1
OPORTO	6101	6300	1.00	USAB 1
ORTIZ, CARLOS	1001	1200	1.00	USAB 1
ORURO	1401	1600	1.00	USAB 1
OWEN	2901	2960	1.00	USAB 1
PADRE ENRIQUE CONTARDI	3501	3600	1.00	USAB 1
PADRE FEDERICO GROTE	601	800	1.00	USAB 1
PADRE MASSA, LORENZO BARTOLOME (ex LA GARZA)	1101	1300	1.00	USAB 1
PALLIERE, JUAN LEON	1301	1500	1.00	USAB 1
PARKER	1	100	1.00	USAB 1



PAROISSIEN	4801	4850	1.00	USAB 1
PAYRO, ROBERTO J.	1901	2000	1.00	USAB 1
PAZ Y FIGUEROA, MARIA ANTONIA de la	4501	4600	1.00	USAB 1
PAZOS, JOSE	2501	2600	1.00	USAB 1
PEREZ, JOAQUIN V., COMISARIO	3401	3500	1.00	USAB 1
PILA	7301	7500	1.00	USAB 1
PILLADO	701	1200	1.00	USAB 1
PINELO, LEON	4701	4900	1.00	USAB 1
PJE.PARTICULAR (ALT. RIVADAVIA 11080)	1	82	1.00	USAB 1
POLONIA	7101	7200	1.00	USAB 1
PONCE, ANIBAL	1601	1700	1.00	USAB 1
PORTILLO	1201	1300	1.00	USAB 1
POSTA DE HORNILLOS	5001	5200	1.00	USAB 1
PRIMOLI, JUAN B.	7401	7500	1.00	USAB 1
PROVINCIAS UNIDAS	301	400	1.00	USAB 1
PUCH, MANUEL, Gral.	4801	4900	1.00	USAB 1
QUEROL	901	1000	1.00	USAB 1
QUINQUELA MARTIN, BENITO	1501	1600	1.00	USAB 1
QUIROGA, HORACIO	1901	2000	1.00	USAB 1
RECUERO, CASIMIRO, Tte. Cnel.	1801	1900	1.00	USAB 1
RICO, Cnel.	701	800	1.00	USAB 1



RIO CUARTO	4101	4200	1.00	USAB 1
RIO PIEDRAS	1701	1800	1.00	USAB 1
ROCHDALE	1101	1200	1.00	USAB 1
ROSARIO DE LA FRONTERA	4901	5000	1.00	USAB 1
SAN ANTONIO DE ARECO	1451	1500	1.00	USAB 1
SAN FRANCISCO	1601	1700	1.00	USAB 1
SANTOS VEGA	5801	5900	1.00	USAB 1
SARACHAGA	4201	4300	1.00	USAB 1
SARAVIA	2201	2500	1.00	USAB 1
SERVET	1201	1400	1.00	USAB 1
STEPHENSON	2801	2899	1.00	USAB 1
SHANGHAI	2001	2200	1.00	USAB 1
SORIA EZEQUIEL	2801	2900	1.00	USAB 1
SPIKA ENRIQUE GRAL.	1501	1600	1.00	USAB 1
SPIRO, SAMUEL, CAPITAN	5601	6000	1.00	USAB 1
SUD AMERICA	1501	1600	1.00	USAB 1
SUECIA	501	600	1.00	USAB 1
SUIZA	2001	2100	1.00	USAB 1
TAFI	101	200	1.00	USAB 1
TALAVERA	5801	6000	1.00	USAB 1
TARTAGAL PJE.	5801	5900	1.00	USAB 1
THOME JUAN M.	3501	3600	1.00	USAB 1



TIERRA DEL FUEGO	2501	2600	1.00	USAB 1
TIMBUES	2001	2100	1.00	USAB 1
TRIESTE	4401	4550	1.00	USAB 1
UCACHA	1501	1600	1.00	USAB 1
UNAMUNO, MIGUEL de	1601	1700	1.00	USAB 1
UNQUERA, BALTASAR de	1901	2000	1.00	USAB 1
VALDERRAMA	4001	4200	1.00	USAB 1
VALENCIA	2001	2100	1.00	USAB 1
VEGA BELGRANO CARLOS	1101	1200	1.00	USAB 1
VELARDE, PEDRO	3201	3290	1.00	USAB 1
VENECIA	3101	3200	1.00	USAB 1
VERDAGUER JACINTO	3501	3600	1.00	USAB 1
VIEJOBUENO	5101	5400	1.00	USAB 1
VIGO	1101	1200	1.00	USAB 1
VINCHINA	1501	1600	1.00	USAB 1
ZAPALA	1501	1600	1.00	USAB 1
ZOLA, EMILIO	5101	5200	1.00	USAB 1
ZOLEZZI, ANTONIO L.	1	300	1.00	USAB 1
ANGACO	4041	4300	2.00	USAB 2
ANTEQUERA	1701	1800	2.00	USAB 2
BACLE, CESAR H.	3801	3900	2.00	USAB 2
BALCARCE, FLORENCIO	1	100	2.00	USAB 2



BELLA VISTA	1101	1200	2.00	USAB 2
BERTRES	301	600	2.00	USAB 2
BIDEGAIN, PEDRO	4051	4400	2.00	USAB 2
BURGOS	901	950	2.00	USAB 2
CALCENA	159	600	2.00	USAB 2
CAMPOS, GASPAR	401	500	2.00	USAB 2
CANARD, BENJAMIN, DR.	1101	1200	2.00	USAB 2
CAÑUELAS	201	300	2.00	USAB 2
CIUDADELA	1200	1300	2.00	USAB 2
COLMO, ALFREDO	3701	4000	2.00	USAB 2
CORONDA	101	200	2.00	USAB 2
CRAIG	601	1000	2.00	USAB 2
DAVEL, DESIDERIO FERNANDO, DR.	501	600	2.00	USAB 2
DEL TEMPLE	2501	2800	2.00	USAB 2
DEMARIA, MARIANO	401	500	2.00	USAB 2
DEVOTO, FORTUNATO	401	600	2.00	USAB 2
DOBLAS	101	200	2.00	USAB 2
EL ALFABETO	1801	1900	2.00	USAB 2
EL MAESTRO	1	200	2.00	USAB 2
EL REFRAN	3201	3300	2.00	USAB 2
FALUCHO	101	200	2.00	USAB 2
FARADAY	1301	1400	2.00	USAB 2



FERRARI, ANTONINO M.	1101	1200	2.00	USAB 2
FERREYRA, ANDRES	3601	3700	2.00	USAB 2
GIANANTONIO, CARLOS A. DR. (ex PELUFFO, ANGEL)	3901	4000	2.00	USAB 2
GUARANI	501	600	2.00	USAB 2
HUALFIN	701	800	2.00	USAB 2
INCA	3801	3900	2.00	USAB 2
JEREZ, PEDRO de	401	500	2.00	USAB 2
KING	301	400	2.00	USAB 2
LAGOS	2901	3000	2.00	USAB 2
LA MAR	101	200	2.00	USAB 2
LA SELVA	4001	4100	2.00	USAB 2
LAS INDIAS	1001	1100	2.00	USAB 2
LEBENSOHN, MOISES	901	1100	2.00	USAB 2
LEZICA	3901	4100	2.00	USAB 2
LIBRES	101	200	2.00	USAB 2
LITUANIA	5401	5500	2.00	USAB 2
LOBERIA	1	100	2.00	USAB 2
LOPEZ ANAUT, PEDRO, DR.	4001	4100	2.00	USAB 2
LUCERO	201	300	2.00	USAB 2
MAITEN	601	670	2.00	USAB 2
MAR DULCE	301	500	2.00	USAB 2
MASON	4401	4500	2.00	USAB 2



MATORRAS	201	400	2.00	USAB 2
MOMPOX	1601	1800	2.00	USAB 2
MORSE	4301	4400	2.00	USAB 2
MUNICH	1701	1800	2.00	USAB 2
NUEVA ZELANDIA	4801	4900	2.00	USAB 2
ORURO	1001	1300	2.00	USAB 2
PAYSANDU	1	100	2.00	USAB 2
PEREZ, JOSE JULIAN	501	700	2.00	USAB 2
PJE.PARTICULAR (ALT. BENEDETTI 170)	3909	4000	2.00	USAB 2
PRUDAN, MANUEL SILVESTRE, TTE.	1251	1400	2.00	USAB 2
REPUBLICA DE INDONESIA	1	100	2.00	USAB 2
RICCIO, GUSTAVO	101	200	2.00	USAB 2
SAMPERIO, MANUEL J.	901	1000	2.00	USAB 2
SAN CARLOS	1	70	2.00	USAB 2
SAN IRENEO	101	400	2.00	USAB 2
SPEGAZZINI CARLOS	401	600	2.00	USAB 2
STEPHENSON	2801	2900	2.00	USAB 2
TASSO	2701	2800	2.00	USAB 2
TIMBO	1801	1900	2.00	USAB 2
TOTAL	901	1000	2.00	USAB 2
TRES LOMAS	501	700	2.00	USAB 2
TUNEZ	2501	2600	2.00	USAB 2



TURQUIA	301	500	2.00	USAB 2
URIBURU	801	900	2.00	USAB 2
VIEYRA	1901	2000	2.00	USAB 2
VILLAFAÑE, BENJAMIN	2101	2200	2.00	USAB 2
VIRREYES	3001	3100	2.00	USAB 2
YAPEYU	701	1000	2.00	USAB 2
ZAVALIA	2101	2200	2.00	USAB 2
ANASAGASTI	2001	2100	3.00	USAA
BUSCHIAZZO, JUAN A.	3001	3100	3.00	USAA
DELLEPIANE, LUIS	601	700	3.00	USAA
SAN MATEO	3701	3800	3.00	USAA
CARABELAS	201	300	4.00	USAA
LORA, FELIX	1	100	4.00	USAA
SAN BENITO DE PALERMO	1501	1700	4.00	USAA
TUPIZA PJE.	3901	4000	4.00	USAA
VIRASORO	2301	2400	4.00	USAA
VITTORIA FRANCISCO de	2301	2400	4.00	USAA

Art. 120.- Se sustituye el artículo 4.1.21. AE27 "9 de Julio" del Título 4 "Áreas de Arquitectura Especial" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", que queda redactado de la siguiente manera:

"4.1.21. AE27 - 9 de Julio

1 AE 27) Delimitación: parcelas frentistas a las calles Cerrito, Carlos Pellegrini, Lima y Bernardo de Irigoyen entre las Avenidas del Libertador y Belgrano. Planos Nros. 4.1.21 a, a', b, b', c, c', d, d', e, e' y f.



2 AE 27) Carácter: La superficie máxima edificable se determinará en base a la altura permitida en cada tramo y el área edificable, según indican los Planos Nros. 4.1.21 a, a', b, b', c, c', d, d', e, e' y f.

Donde se admita el basamento éste se registrará por las normas del corredor 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 el Organismo Competente en materia catastral.

3 AE 27) Disposiciones complementarias:

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 treinta y ocho (38) metros sobre línea oficial conservándose el área edificable y los usos del área. No será de aplicación el control morfológico F.O.T."

No se podrá generar salientes y/o voladizos por fuera de la Línea Oficial (LO)."

Art. 121.- Se sustituye el inciso 2 del artículo 4.1.24 "AE30 - Ámbito Patrimonial Entorno Hipódromo" del Título 4 "Áreas de Arquitectura Especial" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"2 AE30) Disposiciones: Todos los proyectos deben contar con carácter previo a su ejecución con el visado del Organismo Competente.

2.1.AE30) Normas para edificios catalogados:

En 2.2 AE30) Listado de Inmuebles Catalogados se consignan los niveles de protección especial edilicia para cada edificio. Las obras que se realicen en los edificios catalogados deben cumplimentar con lo normado en los Artículos 9.1.3.2.2.1. y 9.1.3.2.2.2 del presente Código. En caso de demolición total o parcial o denuncia sobre peligro por derrumbe es de aplicación el Artículo 9.1.3.2.2.3. del presente Código.

2.2 AE30) Listado de Inmuebles Catalogados:

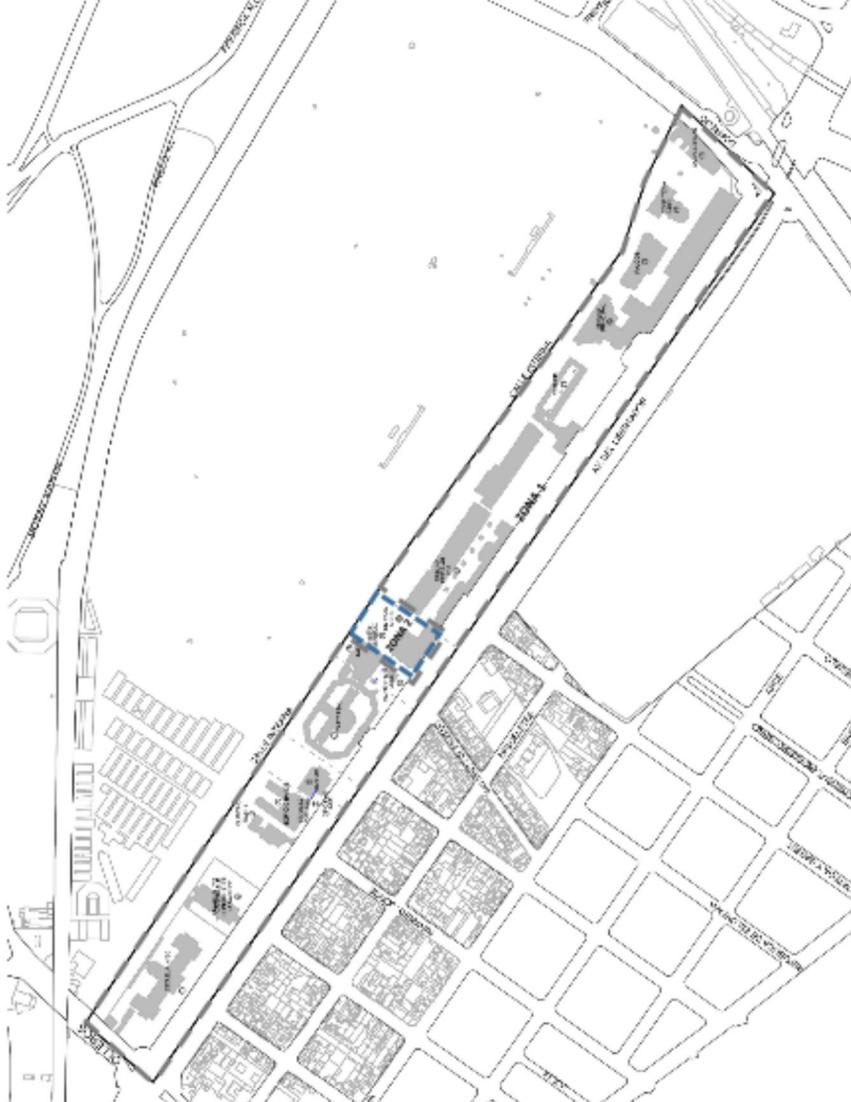
	C	S	M	P	DIRECCIÓN	Nº	EDIFICIO	PROTECCIÓN
1	17	23	135	1	Av. del Libertador	4903	Escuela Municipal Nº30	E
4	17	23	135	Fracc. A	Av. del Libertador	4681	Edificio Baños	E
7	17	23	135	Fracc. A	Av. del Libertador	4595	Hipódromo Argentino Tattersall	- E
12	17	23	135	Fracc. A	Av. del Libertador	4401	Tribuna Plaza	E
13	17	23	135	Fracc. A	Av. del Libertador	4201	Hipódromo Argentino Tribunas y palcos	- E
14	17	23	135	Fracc. A	Av. del Libertador	4101	Hipódromo Argentino Confitería París	- E

2.3 Normas para edificios no catalogados y/o nuevas edificaciones.

El Organismo Competente, previo al Dictamen del Consejo, evaluará las peticiones que reciba respecto a la intervención dentro de zona 2 delimitada en el Plano Nº 4.1.24 en correspondencia a la ubicación del inmueble y su relación con los edificios catalogados.



Art. 122.- Se sustituye el Plano N° 4.1.24 "Ámbito Patrimonial Entorno Hipódromo" Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico:



Art. 123.- Se sustituye el artículo 5.2. "Condiciones generales para edificios entre medianeras y de perímetro libre" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"5.2. Condiciones generales para edificios entre medianeras y de perímetro libre.

Las Urbanizaciones Determinadas se rigen por las normas especiales que se fijan en cada caso en particular.

El tejido urbano resultante estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:

- La relación entre altura y separación de la fachada principal con respecto al eje de calle;
- La relación entre la altura y separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela;
- Las alturas máximas o fijas de fachada, los retiros obligatorios y los planos límite, inclinados u horizontales, que regulan las alturas máximas admisibles en función del ordenamiento plástico general de los volúmenes edificados;



- La franja perimetral edificable correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre las L.O. o L.E. y las Líneas de Frente Interno (L.F.I.), que puede ser ocupada con volúmenes construidos;
- La Línea de Frente Interno, constituida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana;
- El basamento, que posibilita la ocupación parcial o total de la parcela, según el carácter de las Urbanizaciones Determinadas.
- La Línea Interna de Basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.
- Siempre que no se oponga a lo dictado por su normativa específica, el perfil edificable se establecerá según la Altura Máxima establecida en cada Urbanización Determinada:
 - Altura máxima menor o igual a nueve metros (9.00m): no se podrá construir ningún nivel retirado. En este caso, la altura máxima coincidirá con el Plano Límite.
 - Altura máxima mayor a nueve metros (9.00m) y menor a diecisiete metros y veinte centímetros (17.20m): Se podrá construir un único nivel retirado a dos metros (2.00m) de Línea Oficial (L.O.) con una altura de tres metros (3.00m).
 - Altura máxima mayor a diecisiete metros y veinte centímetros (17.20m): Se podrá construir un primer nivel retirado a dos metros (2.00m) de la Línea Oficial (L.O.) con una altura de tres metros (3.00m). Por encima de dicho nivel, se podrá construir un segundo nivel a cuatro metros (4.00m) de la Línea Oficial (L.O.) y de la Línea de Frente Interno (L.F.I.) o de la distancia mínima no edificable según Artículo 6.4.2.3 o 6.4.2.4., sin sobrepasar un Plano Límite trazado a siete metros (7.00m) de la altura máxima.

5.2.1. Línea de Frente Interno

Corresponde a lo dispuesto en el artículo 6.4.2 y concordantes del título 6 del cuerpo principal del presente Código.

5.2.2 Línea interna de basamento para edificios entre medianeras y de perímetro libre

Corresponde a lo dispuesto en el artículo 6.4.3 y concordantes del Título 6 del Cuerpo Principal del presente Código.

En las urbanizaciones que así lo permitan se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.”

Art. 124.- Se sustituye el artículo 5.3. “Relación entre altura y separación de paramentos para edificios entre medianeras” del Título 5 “Urbanizaciones Determinadas (U)” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“5.3. Edificios de tipología entre medianeras: Relaciones entre altura y separación de los paramentos

Se debe cumplir con las siguientes disposiciones:

a) La relación (R) entre la altura (h) del paramento de la fachada principal, tomado sobre L.O. o L.O.E. (de encontrarse ésta fijada) y la distancia (d) desde la misma según



corresponda, al eje de la calle será $R = h/d$ y su valor se establecerá en cada una de las urbanizaciones mencionadas;

b) La relación (r) entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, será menor o igual a 1,5. La distancia (d') no podrá ser menor que cuatro (4) metros;

c) Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura (h') será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos;

d) Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten, debiendo cumplirse lo requerido en el inciso b) de este artículo;

e) Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela diste de la L.O. menos que de la Línea de Frente Interno de la manzana, la primera se considerará como paramento de altura igual al paramento que la enfrente. Si a este se abren vanos de iluminación y ventilación debe cumplirse con una relación $r = h'/d' < 3$ en todo el ancho de la parcela y no pudiendo ser (d') menor a cuatro (4) metros;

f) Cuando la L.O., la L.E. o la L.F.I., coincida en un sector de su desarrollo con un espacio urbano formado por retiro parcial de fachada, se considerará como paramento de igual altura al paramento que se le enfrente, debiendo cumplir con lo establecido para la generación del patio apendicular previsto en el 6.4.4.2.1 del Código Urbanístico. No obstante ello, si el área descubierta es más extensa de lo allí establecido, el espacio a generarse debe cumplir una relación $r = h'/d' < 3$ con un d' mínimo = cuatro (4) metros;

g) Para todas las parcelas de una misma manzana, la altura máxima permitida (h') sobre la Línea de Frente Interno, estará dada por la relación $h'/d' = 1,5$, siendo (d') la distancia entre L.F.I. opuestas entre sí tomada sobre el menor de los ejes del espacio libre de manzana;

h) Cuando la línea divisoria de la parcela sobrepase la Línea de Frente Interno de la manzana en menos de tres (3) metros o coincida con la misma, las construcciones deben retirarse por lo menos tres (3) metros de dicha línea divisoria, si se abren vanos de iluminación y ventilación al espacio libre de manzana. Las relaciones arriba mencionadas se supeditan a las disposiciones sobre altura máxima de este Código para estas urbanizaciones en particular."

Art. 125.- Se deroga Del apartado 5.3.1. "Línea de Frente Interno" del artículo 5.3. "Relación entre altura y separación de paramentos para edificios entre medianera" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico".

Art. 126.- Se sustituye el artículo "5.4. Altura de un edificio de perímetro libre" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"5.4. Edificios de tipología Perímetro Libre

Quedan comprendidos los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias de la parcela (LDP), y no constituyan medianeras. Solo podrán llegar hasta las líneas divisorias los basamentos que se construyan de acuerdo con las normas que para cada urbanización mencionada se establecen.

La altura, medida desde la cota de la parcela, será determinada en forma concurrente por:



a) La relación (R) entre la altura (h) del frente principal y la distancia (d) al eje de la calle, $R = h/d$; y su valor se establecerá en cada una de las urbanizaciones;

b) La relación (r) entre la altura (h') de los paramentos laterales y la distancia (d') a los ejes divisorios laterales de la parcela, $r = h'/d'$; y su valor se establecerá en cada uno de las Urbanizaciones Determinadas;

c) La relación (r'') = $h''/d'' = 1,5$ entre la altura (h'') del edificio y la distancia (d'') entre la Línea de Frente Interno opuesta y el paramento del edificio a construir más próximo a la misma;

d) La separación d''' entre los paramentos enfrentados de un mismo o distintos cuerpos construidos en la misma parcela, que cumplirá con la relación $h'''/d''' = r/2$, donde (r), se obtiene por aplicación del inciso b) y h''' es la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados en toda su longitud. En todos los casos $d''' > \text{doce (12) metros}$.

El organismo competente en materia de interpretación urbanística podrá asimilar las alturas de las edificaciones contiguas.

5.4.1. Retiros de las construcciones

Los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre deben guardar una separación mínima de seis (6) metros de los ejes divisorios laterales de la parcela. En el caso en que se construya basamento y el mismo esté retirado de las líneas divisorias laterales, esta separación no será menor que tres (3) metros. Cuando en el paramento lateral así retirado haya aberturas, la separación se regirá por la relación: $r = h'/d' = 1,5$, siendo d' mayor o igual a cuatro (4) metros.

5.4.2. Salientes

Se regirán por las normas generales del presente Código Urbanístico.

5.4.3. Línea Interna de Basamento

El edificio de perímetro libre podrá avanzar hasta la Línea Interna de Basamento. Cuando la profundidad de la parcela sea menor que la distancia entre la Línea Oficial (L.O.) o Línea de Edificación (L.E.) y la Línea Interna de Basamento, las construcciones deben guardar un retiro de fondo mínimo de seis (6) metros y siempre que esa distancia a la línea de fondo cumpla con la relación $r = h'/d'$ establecida en alturas de estos edificios.

5.4.4. Perforación de Tangente

En las urbanizaciones determinadas en las cuales se admita la tipología de perímetro libre, perímetro semi libre y sus combinaciones tipológicas, se podrá utilizar el desarrollo de un volumen que rebase el plano límite resultante de aplicar las relaciones R y r'' establecida para su área, con una superficie cubierta no mayor al nueve por ciento (9%) de la superficie cubierta computable para el cálculo de F.O.T. que se construya por debajo de dichos planos y por encima de la cota de parcela.

Se debe dar cumplimiento a las siguientes restricciones concurrentes:

a) La superficie total a construir no podrá superar aquella resultante de la aplicación de las relaciones determinadas por el artículo 5.4 de este Anexo II y el F.O.T. establecido para el área correspondiente;

b) Ninguna construcción podrá superar un plano horizontal ubicado a diez metros (10 m) por debajo del encuentro de las tangentes determinadas por la relación r;



c) No podrán proyectarse plantas habitables con una superficie menor al veinticinco por ciento (25%) de la planta tipo del edificio. Por encima de estas plantas solo podrán ubicarse los servicios del edificio como sala de máquinas y tanques de agua.

Las presentaciones deben ser acompañadas de documentación donde se represente el volumen edificable y el cómputo de la superficie total resultante de la aplicación directa de la norma vigente y destacando, las dificultades e inconveniencias estéticas, funcionales y constructivas, que dicha materialización provoca."

Art. 127.- Se deroga el apartado 5.3.2. "Perforación de Tangente" del artículo 5.3 "Relación entre altura y separación de paramentos para edificios entre medianera" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico".

Art. 128.- Se deroga el artículo 5.5 "Línea interna de basamento para edificios entre medianera y de perímetro libre" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico".

Art. 129.- Se sustituye el artículo 5.6. "Edificios de perímetro semilibre" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"5.6. Edificios de perímetro semilibre

Quedan comprendidos los edificios que cuentan con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre una sola de las líneas divisorias laterales de la parcela. En las urbanizaciones que resulte permitido, estos edificios pueden incluir también basamento que se apoye en las dos líneas divisorias laterales de la parcela, cuyas características y altura están reguladas en las diferentes urbanizaciones. Estos edificios serán admitidos, se adosen o no, a un muro divisorio lateral de un edificio entre medianeras existente.

El tejido conformado por los edificios de perímetro semilibre será regulado por los mismos parámetros establecidos para edificios entre medianeras y la relación $r = h'/d'$ para edificios de perímetro libre, en forma concurrente.

5.6.1. Disposiciones particulares

a) Si el edificio se adosa a un muro divisorio existente, su altura estará determinada por un plano límite horizontal coincidente con la altura del muro divisorio al que se adosa y la ocupación de la banda edificable cumplirá con las normas generales de estos edificios y de Completamiento de Tejido o Edificabilidad;

b) Si el edificio no se adosa a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada por las normas generales para edificios entre medianeras y con la relación $r = h'/d'$ para edificios de perímetro libre;

c) Si el edificio se adosa en forma parcial a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada conforme lo establecido por el inciso a) en la porción adosada a muro divisorio existente y por el inciso b) en la porción no adosada, siendo de cumplimiento obligatorio la relación $r = h'/d'$ del artículo b);

d) Si el edificio linda con edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre, debe respetar las siguientes separaciones respecto de la línea divisoria:



- Parcelas de ancho menor o igual a catorce (14) metros – retiro mínimo = cuatro (4) metros
- Parcelas de ancho mayor a catorce (14) metros – retiro mínimo = seis (6) metros
- En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.”

Art. 130.- Se sustituye el artículo 5.7.3. U3 del Título 5 “Urbanizaciones Determinadas (U)” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“5.7.3. U3

1 U3) Delimitación: Estas Áreas se delimitan en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en los Planos N° 5.7.3 a), b), c), d) y e)

Comprende los siguientes barrios:

- a) Barrios Tellier–Liniers: Delimitado según Plano N° 5.7.3 a)
- b) Barrio Nazca: Delimitado según Plano N° 5.7.3 b)
- c) Barrio Varela–Bonorino: Delimitado según Plano N° 5.7.3 c)
- d) Barrio Emilio Mitre: Delimitado según Plano N° 5.7.3 d)
- e) Barrio Segurola: Delimitado según Plano N° 5.7.3 e)

2 U3) Subdivisión

En esta Área no se permitirá la modificación del estado catastral actual.

3 U3) Tipología edilicia:

3.1 Para las parcelas típicas, rectangulares de 8,66 m de lado:

- a) No será exigible el retiro lateral (pasillo) según Gráfico N° 5.7.3 f) y g) (Figuras 2 y 3).
- b) Se respetarán los patios de frente y de fondo originales manteniendo el ritmo de avance y receso respecto de la L.O. y el mini pulmón conformado por agrupamiento de patios de 4 lotes según Gráfico N° 5.7.3 f) y g) (Figuras 2 y 3).
- c) Se admite la ampliación en altura hasta 1 nivel por encima de la altura original. Se establece plano límite: 11m. Este nuevo nivel debe retirarse hasta las líneas de receso original de fondo y de frente respectivamente según Gráfico N° 5.7.3 f) y g) (Figuras 3).
- d) La ampliación en altura mencionada en el inc. c. implica la restitución edilicia a la situación descripta en el inc. b. salvo que mediare documentación que avale la alteración de las condiciones originales.
- e) Frentes: a los efectos de preservar el criterio de “Arquitectura de masa” se establece:
 - I. Terminaciones: un solo material, preferentemente revoque.
 - II. Relación vacíos/llenos: los vanos no deben superar el 40% del área de fachada.

3.2. U3) Las restantes parcelas serán tratadas por el Organismo competente en materia urbanística previa consulta al Consejo, en concordancia con los criterios establecidos en la presente.

4 U3) Usos

Se admiten los usos existentes, siempre que los mismos se hubieren ajustado a las normas vigentes al momento de su implantación.

Se admitirán los usos comerciales con las siguientes limitaciones:

En los Barrios U3 a), b), c), d) y e), los usos del Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo 1 siempre que se cumpla:

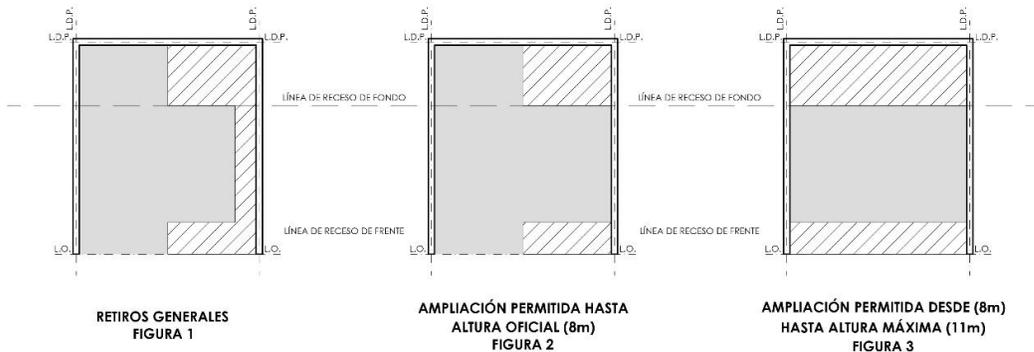
- a) Que el uso comercial se desarrolle exclusivamente en planta baja y sin desplazar la función residencial de la parcela.



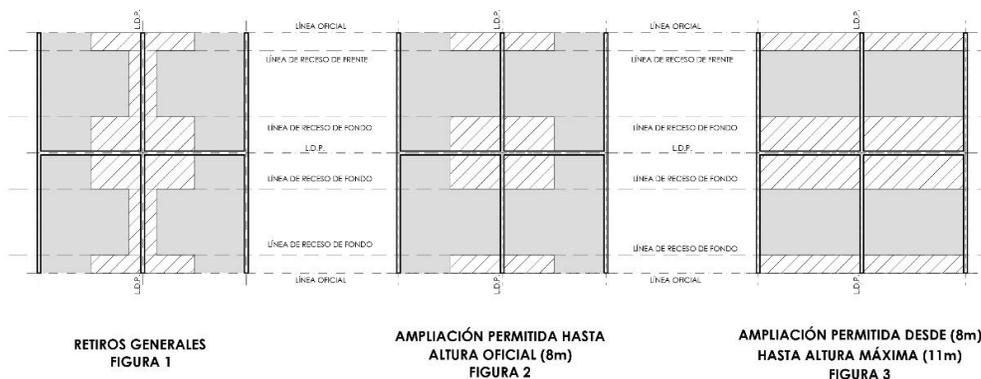
"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

b) El uso se autorizará en parcelas de esquina y, en el caso de parcelas intermedias las frentistas a las Avenidas Álvarez Jonte, Segurola, Varela, Eva Perón y Asamblea, las frentistas a calles que sean deslindes de distrito y las frentistas a la calle Carhué entre Ramón L. Falcón e Ibarrola.

Art. 131.- Se incorporan los gráficos 5.7.3 f) U3) y 5.7.3 g) U3) al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico:



U3
GRÁFICO Nº 5.7.3 f)



U3
GRÁFICO Nº 5.7.3 g)

Art.132.- Se sustituye el apartado 4.1. del subinciso 4) Vía Pública de la Zona III del inciso 2 U8 del artículo 5.7.8. U8 "Villa 20" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

4.1) Vía pública: Se preservarán los trazados de las calles y senderos preexistentes que actualmente se encuentran consolidados urbanísticamente. Las calles deben permitir la conexión vial y peatonal adecuada al tipo de suelo.

4.1.1) Las vías públicas se abrirán de acuerdo a los términos del artículo 4.3. Ancho de calles de este Código y considerando la salvedad dispuesta para los casos de urbanizaciones determinadas y la definición de Vía pública, del artículo 1.4.1 de la definición de conceptos generales de este Código, considerando para los senderos un mínimo de cuatro metros (4 m) y para las calles un mínimo de ocho metros (8 m).



Los senderos inferiores a cuatro metros (4 m) deben prever a futuro alcanzar dicha medida mínima o asegurar doble acceso/egreso.

En el caso de presentarse tramos del mismo pasaje menores a 4 metros de ancho se podrá evaluar su condición particular siempre y cuando el mismo mantenga su proporción de 4 m en la mayoría de su trayectoria. En estos casos específicos la Autoridad de Aplicación presenta un informe al Organismo Competente en materia de Catastro.

Para los casos particulares de aquellas calles y pasajes que en su trayecto cuenten con viviendas frentistas y que no tengan la posibilidad de contar con doble accesibilidad se podrá considerar como vía pública siempre y cuando se delimite un ensanche al final del tramo (mínimo 6 m entre líneas oficiales) que permita la maniobra y giro de un vehículo de emergencia. Este espacio debe permanecer libre de toda interferencia.

Si las construcciones existentes sobrepasan la Línea Oficial, se permitirá el registro de los planos de Mensura y Subdivisión dejando constancia en los planos de tal situación para promover la futura regularización edilicia.

Se detallan a continuación los casos particulares que invaden los anchos mínimos reglamentarios para aperturas de vía pública:

- Mz 05 - Pasaje Larraya (entre calle Battle y Ordoñez y Unanue)
- Mz 16 - Pasaje Elena Arismendi (entre calles Atlántico Sur y Unanue)
- Mz 19 - Pasaje Eva Estela Carrizo (entre calles Celedonio y Chilavert)
- Mz 26 - Pasaje Matilde Hidalgo de Procel (entre calle Miralla y Pasaje Francisco Torres Paredes).
- Mz 28 - Pasaje María Moliner (entre calle M. Gandillas y calle Chilavert).
- Mz 29 - Pasaje Claudia Falcone (entre calles Chilaver y Frida Kahlo).
- Mz 30 - Pasaje Araujo (entre calle M. Gandillas y Calle Chilavert).

4.1.2) Se admitirán dimensiones distintas para los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja.

4.1.3) En intervenciones futuras, los anchos de las vías públicas serán determinados por las condiciones de proyecto aprobadas, mejorando las condiciones preexistentes.

4.1.4) El Organismo Competente en materia Catastral, determinará las Líneas Oficiales y las Líneas de edificación. La rectificación de dichas Líneas se consolidará conforme se presenten permisos de obra."



Art. 134.- Se sustituye el artículo 5.7.14. U14 - Distrito Joven-Costanera Norte del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"5.7.14. U14 - Distrito Joven-Costanera Norte

1 U14) Carácter: Área destinada a la localización de actividades de esparcimiento orientadas a jóvenes, adultos jóvenes y al público en general que, por sus características de emplazamiento, y su distancia respecto de los distritos residenciales, constituirá una unidad recreativa, natural, cultural, deportiva, conmemorativa, patrimonial y gastronómica, con espacios verdes de uso público. Contará con sub - áreas de integración urbana entre ciudad y puerto, con localización de usos mixtos.

2 U14) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.14. Las tierras que sean ganadas al Río de la Plata, lindantes con la Av. Costanera Rafael Obligado y los límites del área graficado en el Plano N° 5.7.14 – Distrito Joven Costanera Norte, se afectarán y formarán parte de esta área.

3 U14) Subdivisión: No se admite la subdivisión parcelaria.

Se podrán sectorizar para delimitar concesiones o permisos de uso.

A estos efectos se consideran los siguientes sectores, los cuales se encuentran graficados en el Plano N° 5.7.14.

- Sector 1- Gastronómico - Recreativo - Cultural – Esparcimiento.

Comprendido entre Av. Intendente Guiraldes, línea de deslinde con el Parque de la Memoria, Pc 1, Manzana 131, Sección 25, vereda norte de la Av. Costanera Rafael Obligado, deslinde con Manzana 169, Sección 23 hasta prolongación virtual de la Av. Intendente Cantilo.

- Sector 2 - Recreativo - Cultural.

Nomenclatura Catastral: Manzana. 169, Sección 23

- Sector 3 - Paseo Costanera - Esparcimiento – Gastronómico.

Av. Costanera Rafael Obligado entre Av. Intendente Cantilo y Club de Pescadores.

- Sector 4- Urbanización Parque (UP) con actividades recreativas, culturales y de esparcimiento.

Nomenclatura Catastral: Manzana. 171- Sección 21.

- Sector 5 – Parque Público, Recreativo, Cultural, Comercial y de Servicios.

Nomenclatura Catastral: Manzana. 184- Sección 15.

- Sector 6/7 – Área/s de integración urbana entre ciudad y puerto, con localización de usos mixtos.

Según Plano N° 5.7.14 e).

4 U14) Disposiciones Particulares

Sector 1 - Gastronómico, Recreativo, Cultural y de Esparcimiento



Ocupación del Suelo: quince por ciento (15%). El ochenta y cinco por ciento (85%) restante será destinado a espacio público parqueizado.

Tipología edilicia: Entre Medianeras. Perímetro Libre y Perímetro Semi Libre.

Plano Límite: doce metros (12 m). Por encima de esta altura sólo podrán ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, los que deben desarrollarse dentro de un volumen integral.

Separación Mínima entre Volúmenes: cada cien metros (100 m) lineales de ocupación por concesiones se deben dejar cincuenta metros (50 m) lineales librados al uso público.

Sector 2 – Recreativo – Cultural

Ocupación del Suelo: veinticinco por ciento (25%). El setenta y cinco por ciento (75%) restante será destinado a espacio público parqueizado.

Tipología edilicia: Entre Medianeras. Perímetro Libre y Perímetro Semi Libre

Plano Límite doce metros (12m). Por encima de esta altura sólo pueden ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, los que deben desarrollarse dentro de un volumen integral.

La implantación de edificaciones en este sector debe prever la ampliación de la Cabecera Norte del Aeroparque Jorge Newbery, conforme los términos de los Convenios vigentes y la modificación de la traza de la Av. Costanera Rafael Obligado en este tramo.

Sector 3 – Paseo Costanera – Esparcimiento y Gastronómico

Ocupación del Suelo: diez por ciento (10%). El noventa por ciento (90%) restante será destinado a espacio público parqueizado.

Tipología edilicia: Entre Medianeras. Perímetro Libre y Perímetro Semi Libre

Separación mínima entre volúmenes edificados: cien metros (100m)

Plano Límite seis metros (6m). Por encima de esta altura sólo podrán ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, los que deben desarrollarse dentro de un volumen integral.

Sector 4 – Recreativo, Cultural y Esparcimiento.

Ocupación del Suelo: treinta y cinco por ciento (35%) con los usos previstos en el inciso 5 U14).

El sesenta y cinco por ciento (65%) restante será destinado a espacio público parqueizado, debiendo vincularse al espacio verde público del Sector 5 así como el Paseo Costanera del Sector 3. El camino de ribera tendrá un ancho mínimo de treinta metros (30 m).

Tipología edilicia: Entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

Plano Límite: doce metros (12 m). Encima de esta altura sólo podrán ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera,



calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, los que deben desarrollarse dentro de un volumen integral.

La altura del plano límite es determinada según la localización del objeto territorial a concesionar y sujeta a la limitación de altura aeronáutica.

Sector 5 - Parque Público, Recreativo, Cultural, de Esparcimiento, Comercial y de Servicios.

Ocupación del Suelo: veintitrés por ciento (23%) con los usos previstos en el inciso 5 U14).

El setenta y siete por ciento (77%) restante será destinado a espacio público parqueizado, debiendo vincularse al espacio verde público del Sector 4 así como el Paseo Costanera. El camino de ribera tendrá un ancho de cincuenta metros (50 m).

En las edificaciones existentes se permiten tareas de demolición, transformación y reforma, siempre que no se supere la superficie de ocupación máxima establecida en el párrafo anterior.

Tipología edilicia: Perímetro libre.

Plano Límite: doce metros (12 m). Encima de esta altura sólo podrán ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, los que deben desarrollarse dentro de un volumen integral.

La altura del plano límite es determinada según la localización del objeto territorial a concesionar y sujeta a la limitación de altura aeronáutica.

Sector 6/7 – Distrito Saldías: Área/s de integración urbana entre ciudad y puerto, con localización de usos mixtos.

Sector 6 - Urbanización Futura- (UF)

Sector 7

Sector 7 A - Área Comercial, Servicios, Cultura y Equipamiento.

Delimitación: Polígonos Nomenclatura Catastral:

Objeto Territorial t001- Manzana T007- Sección 15- Circunscripción 19

Objeto Territorial t001- Manzana T009 - Sección 15- Circunscripción 19

Objeto Territorial t001- Manzana T011 - Sección 15- Circunscripción 19

Ocupación del Suelo: setenta por ciento (70%) de la sumatoria de las superficies de los objetos territoriales; con los usos previstos en el inciso 5 U14) para el Sector.

El treinta por ciento (30%) de la superficie restante, será destinado a espacio público, destinando mínimamente diez por ciento (10%) a superficie absorbente/parqueizada.

NOMENCLATURA CATASTRAL	SUPERFICIE m2	OCUPACIÓN % - m2	LIBRE % - m2
S:15-M:T007-P:001	20.383,12		



S:15-M:T009-P:001	5.266,92		
S:15-M:T011-P:001	17.155,89		
	100% 42.805,93	70% 29.964,15	30% 12.841,78

Tipología edilicia: Basamento y perímetro libre.

Basamento: ocho metros con treinta centímetros (8,30 m) desde la cota cero del objeto territorial de la manzana. Por encima de esta altura sólo podrán ubicarse cajas de escalera, ventilaciones y parapetos de azotea.

Techo Verde: La terraza del volumen de basamento se debe materializar como techo verde según las especificaciones establecidas en la normativa de edificación, será de acceso público irrestricto, debiendo preverse la vinculación a futuro con el espacio verde público del Sector 5 así como con la Plaza Venezuela.

Perímetro libre: esta tipología se podrá desarrollar con una ocupación sobre basamento del veinticuatro por ciento (24%). La altura del plano límite es determinada según la localización del objeto territorial y está sujeta a la limitación de altura aeronáutica; no pudiendo sobrepasar en ningún caso un plano límite de treinta y cinco metros con veinte centímetros (35,20 m) desde la cota cero del objeto territorial de la manzana.

Disposiciones generales

Línea de Afectación Vial (L.A.V.): corresponde a las trazas de la Autopista, y sus ramales de ingreso y egreso, según Plano N° 5.7.14 e).

Línea de Retiro Obligatorio (L.R.O.): Línea paralela trazada a doce (12) metros de la L.A.V en la Autopista Presidente Doctor Arturo Umberto Illia, según Plano N° 5.7.14 e).

Sector 7 B - Urbanización Futura - (UF)

5 U14) Usos Permitidos Sectores 1, 2, 3, 4 y 5:

Se admite el desarrollo de actividades diurnas y nocturnas de esparcimiento, deportivas, culturales, comerciales, recreativas, gastronómicas y sus complementarias, tales como:

- Locales de Representación o Exhibición,
- Locales de Lectura
- Locales Deportivos, a excepción de clubes y polígonos de tiro
- Locales de Fiesta
- Locales de Diversión
- Alimentación en general, restaurant, pizzería, grill.
- Bar, café, cervecería, lácteos, heladería, etc.
- Quiosco.
- Servicios Públicos: tales como Policía (Comisaría) y Centro de atención primaria de salud de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
- Alojamiento turístico Hotelero
- Oficinas
- Estacionamientos.

No se admite la localización de Locales de Fiesta, Locales de Diversión y Locales Deportivos en el Sector 3.



En el Sector 2 se localizará un auditorio con espacios para usos múltiples complementarios, a cargo del Organismo Competente en materia de Políticas de Juventud.

En el Sector 4 se permiten también los usos:

- Centro Joven para la Promoción de la Música según Ley N° 5942.

El Consejo Plan Urbano Ambiental emitirá dictamen respecto de la localización y usos de los nuevos emplazamientos en este Sector 4.

En el Sector 5 se permiten también los usos:

- Centro de exposiciones, Centro de eventos.
- Local de venta minorista,
- Patio Gastronómico, Mercado Gastronómico
- Espacio de trabajo colaborativo
- Garaje comercial/Playa de estacionamiento bajo rasante.

Sector 7A:

Los usos establecidos en el Cuadro de Usos de Suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3). No se admiten /permiten los rubros comprendidos en las Categorías Residencia, Educación y Sanidad.”

6 U14) Disposiciones particulares de los usos requeridos:

Los usos y equipamientos requeridos, a localizar en las superficies destinadas a espacio público establecidas para cada sector, son los siguientes:

- Los estacionamientos en superficie, deben conformarse como un sistema integral para todo el Área, con el objeto de integrarse armónicamente con el paisaje. Su diseño e implantación contará con la aprobación de los Organismos Competentes en materia de Desarrollo Urbano y Transporte y de Ambiente y Espacio Público.
- Los espacios de Carga y Descarga, deben diseñarse en conjunto con el sistema de estacionamientos. La cantidad y disposición de los módulos correspondientes a cada sector contará con la evaluación y el visado previo de los Organismos Competentes en materia de Desarrollo Urbano y Transporte y de Ambiente y Espacio Público.
- Cinco (5) “Dispositivos Preventivos– Asistenciales” fijos que brinden atención, asesoramiento y promuevan hábitos saludables y de auto cuidado, a quienes concurren a los locales que allí se establezcan. Dichos dispositivos funcionarán bajo la órbita del Organismo Competente en materia de Políticas de Juventud.
- Centro de Atención Primaria de Salud de la Red Sanitaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Espacios verdes de uso público, los que deben configurarse en armonía con la biodiversidad ribereña del Río de la Plata y en cumplimiento del artículo 7.2.8.3.3 Compromiso Ambiental en materia de Biodiversidad del Código Urbanístico.

7 U14) Disposiciones Generales

Para todos los Sectores, la determinación de los planos límites y los servicios u objetos que puedan exceder la altura permitida, así como la localización de los usos permitidos en los Sectores quedan sujetos a las normas de seguridad aeronáutica que establezca el Organismo competente. Las edificaciones y objetos a erigir deben tener aprobación previa de la Administración Nacional de Aviación Civil (ANAC) debiendo ser evaluados puntualmente conforme altura, cota y ubicación de los mismos.



Los usos en las plantas bajas de las edificaciones permitidas, deben garantizar su funcionamiento en horarios diurnos y nocturnos.

Los futuros rellenos a realizarse sobre Río de la Plata colindantes con Distrito Joven Costanera Norte, deben mantener las condiciones de los usos admitidos en cada uno de los sectores adyacentes a los mismos, de conformidad con los límites establecidos en el punto 3) Subdivisión.

En los sectores 4 y 5, las tierras que en el futuro se incorporen por accesión al territorio de la Ciudad a partir de la línea de costa del Río de la Plata, así como los futuros rellenos, se afectarán a Urbanización Parque en cumplimiento con el artículo 7.1.5 de Ribera Accesible del Código Urbanístico.

Integración Paisajística: Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje, cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte en obras nuevas, ampliaciones, reformas, etc., privilegiándose aquellas construcciones ecosustentables, flexibles, tanto permanentes como no permanentes, las mismas deben contar con una terraza verde accesible y absorbente en observancia con la normativa vigente. Las construcciones deben inscribirse dentro de las pautas del Artículo 7.2.8.3 del Código Urbanístico "Herramientas del Compromiso Ambiental". No se admitirán construcciones cuyas envolventes se conformen como volúmenes predominantemente opacos.

Los paramentos envolventes de dicho volumen deben ser tratados arquitectónicamente con materiales de la misma jerarquía que los de las fachadas y quedan sujetos al tratamiento paisajístico acorde con el entorno, que debe ser aprobado por el organismo competente.

En los sectores 1, 2, 3 y 4 se propiciará la eliminación de paramentos cercos y otros elementos que sectorizan áreas de uso privativo afectando a la integración urbana de los usos a localizar.

La ribera del Arroyo Ugarteche en los sectores 4 y 5 tendrá un ancho mínimo adyacente a la línea de ribera de cincuenta metros (50 m.) a excepción de aquellos tramos donde se encuentren edificaciones existentes.

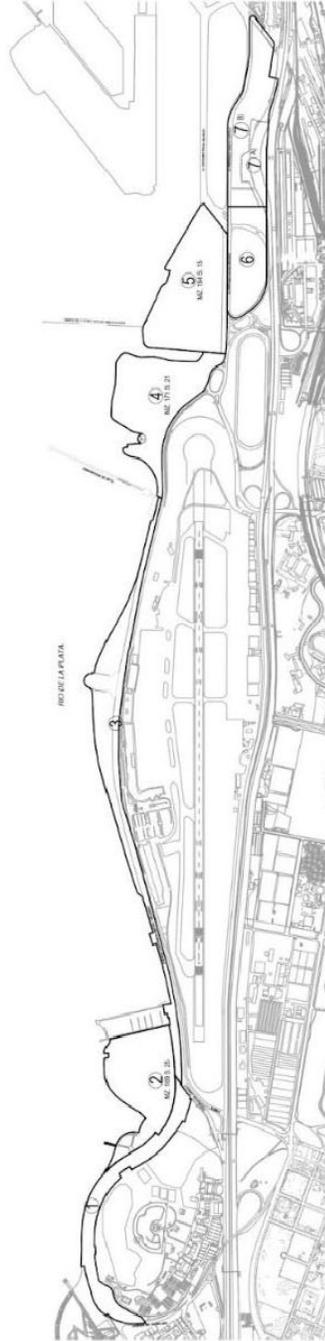
En el Sector 4 se podrán materializar vialidades de ingreso y egreso al predio, sujeto a la autorización del órgano competente, sin comprometer el sector de ribera y la infraestructura hidráulica.

8 U14) Disposiciones Especiales:

Previo a otorgar la concesión de permisos de ocupación, uso y/o explotación de los espacios de dominio público ubicados en los Sectores 1, 2, 3 y 4, el Consejo Plan Urbano Ambiental emitirá dictamen respecto de la localización y usos de los nuevos emplazamientos.

Los proyectos de desarrollo que se propongan para cada uno de los sectores del Distrito Joven - Costanera Sur estarán en un todo de acuerdo con el del Plan de Adaptación y Mitigación al Cambio Climático de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires acorde a la Ley 3871."

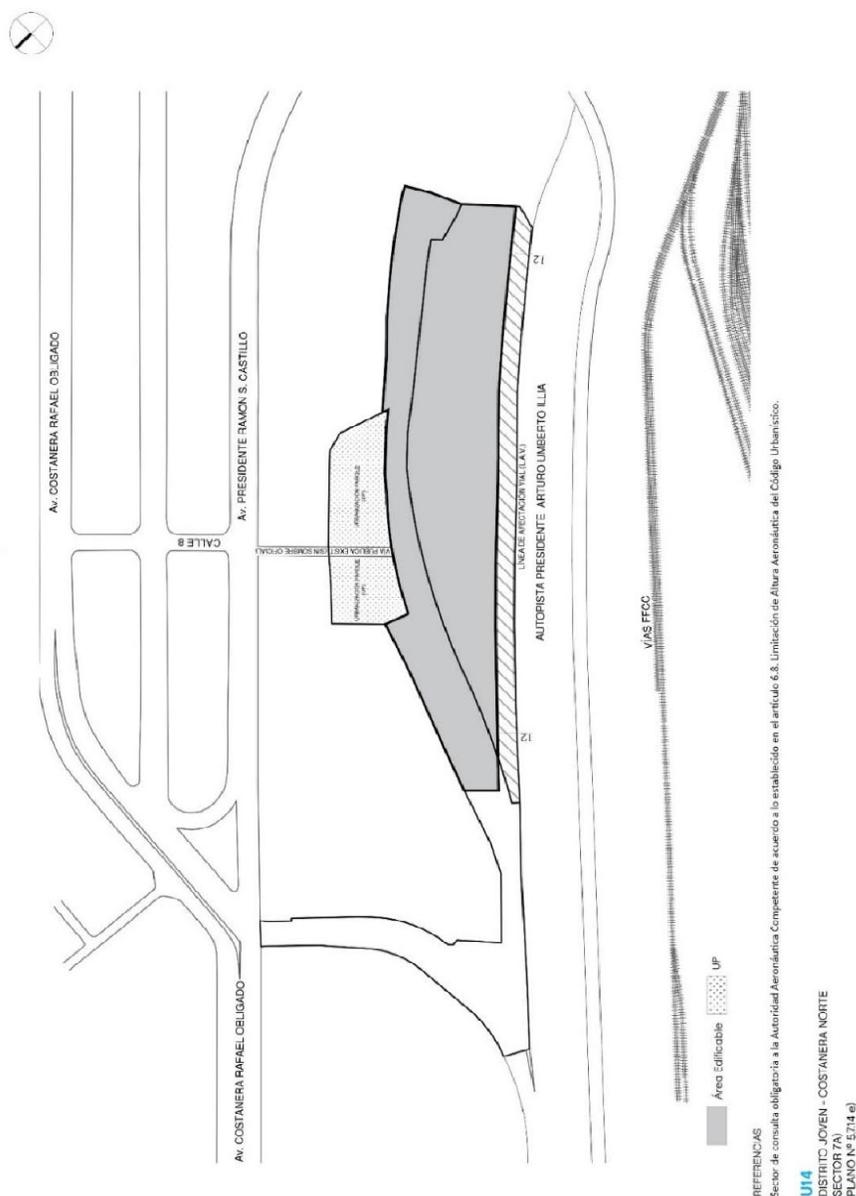
Art. 135.- Se sustituye el Plano N° 5.7.14 "U14 Distrito Joven- Costanera Norte" del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico:



- REFERENCIAS
- 01 - Gastronómico - Recreativo - Cultural - Españolista
 - 02 - Parque Público - Recreativo - Cultural - Servicios
 - 03 - Paseo Costanera - Españolista Gastronómico
 - 04 - Recreativo - Cultural - Residencial - Servicios
 - 05 - Parque Público - Recreativo - Cultural - Servicios
 - 7 A) - Parque Público - Recreativo - Servicios
 - 7 B) - Urbanización Futura (UF)

U14
DISTRITO JOVEN - COSTANERA NORTE
PLANO N° 57.14

Art. 136.- Se incorpora el Plano N° 5.7.14 e) "U14 Distrito Joven-Costanera Norte-Sector 7A" al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico:



Art. 137.- Se suprime el Plano N° 5.7.14 d) del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico.

Art. 138.- Se sustituye el apartado 3.3.7 "Configuración de los Espacios Verdes" del inciso 3 del artículo 5.7.19. "U20 - Barrio Nuevo Colegiales" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Previo al registro de planos y/o del permiso de obra se debe constituir sobre el sesenta y cinco por ciento (65%) de la superficie de la manzana destinado a espacio verde de acceso público, Plano N°5.7.19 c6), una servidumbre administrativa gratuita y a perpetuidad a favor de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, formalizada mediante escritura pública, que garantice el acceso al público a los espacios verdes. En dicho polígono podrán localizarse las superficies mínimas necesarias para ventilaciones, y otras instalaciones requeridas por las construcciones admitidas bajo cota +/-0,00 (cero)".

Art. 139.- Se sustituye el inciso 3 U32) Subdivisión del artículo 5.7.25. "U32 Área Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:



“3 U32) Subdivisión:

- Parcelas afectadas al Distrito EE “Parque Lineal- Paseo del Bajo” no afectadas al Corredor Vial, que surgen del fraccionamiento parcelario, según Planos de Mensura M-243-2016; M-244-2016, M-245-2016; M-280-2016: a) Parcela 1a, Manzana 68, Sección 98, Circunscripción 21; b) Parcela 1b, Manzana 68, Sección 98, Circunscripción 21; c) Parcela 1a, Manzana 69, Sección 98, Circunscripción 21; d) Parcela 1b, Manzana 69, Sección 98, Circunscripción 21; e) Parcela 2a, Manzana 69, Sección 98, Circunscripción 21; f) Parcela 2b, Manzana 69, Sección 98, Circunscripción 21; g) Parcela 3a, Manzana 69, Sección 98, Circunscripción 21; h) Parcela 3, Manzana 64, Sección 98, Circunscripción 21; i) Parcela 3, Manzana 65, Sección 98 Circunscripción 21; j) Parcela 3, Manzana 66, Sección 98, Circunscripción 21; k) Parcela 4, Manzana 66, Sección 98, Circunscripción 21; l) Parcela 5, Manzana 66, Sección 98, Circunscripción 21; m) Parcela 3, Manzana 67, Sección 98, Circunscripción 21; n) Parcela 3, Manzana 1Z, Sección 97, Circunscripción 21; o) Parcela 2, Manzana 1Z, Sección 97, Circunscripción 21; p) Parcela 3, Manzana 1W, Sección 97, Circunscripción 21; q) Parcela 2, Manzana 1W, Sección 97, Circunscripción 21; r) Parcela 3, Manzana 1V, Sección 97, Circunscripción 21; s) Parcela 2, Manzana 1V, Sección 97, Circunscripción 21; t) Parcela 1a, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 14; v) Parcela 1b, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 14; w) Parcela 2, Manzana 1U, Sección 97, Circunscripción 21.

1) Carácter: Área parquizada librada al uso público, con tratamiento paisajístico que, por sus características, y por ser terrenos de gran superficie constituye un gran equipamiento verde de escala urbana y/o regional.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.7.25.

3) Usos:

Superficie parcelaria librada al uso público. Sobre el manto vegetal habrá áreas verdes y áreas de circulación y descanso con equipamiento urbano.

Por debajo del manto vegetal se admiten: la construcción de estacionamientos subterráneos, hasta un total de mil quinientas (1.500) cocheras, y/o de construcciones complementarias; propuestas recreativas, culturales y de concientización en materia de conservación y preservación del ambiente y patrimonio histórico del área del antiguo puerto, con servicios y propuestas complementarias que mejoren la experiencia del visitante y, en general, todas aquellas que permitan posicionar al Equipamiento Especial 4- Parque Lineal del Bajo como paseo familiar de referencia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dichos usos comprenden 2.1.2. Centro Cultural clase A, 2.1.6 Museo Clase I, 2.1.9. Centro de Eventos, 1.5. Alimentación en general y gastronomía.

En las Parcelas: Parcela 1b, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 21; Parcela 2, Manzana 1U, Sección 97, Circunscripción 21 actualmente concesionada al GCABA, se admiten usos de escala metropolitana, compatibles con EE.

En la parcela 3 Manzana 66, Sección 98, Circunscripción 21 se admite complementariamente al estacionamiento bajo manto vegetal, la localización de servicios al transporte de escala metropolitana, compatibles con EE.”

Artículo 140.- Se sustituyen los apartados b) y c) del apartado 5.2.2 U32) Protección Ambiental del artículo 5.7.25. U32 “Área Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero” del Título 5 “Urbanizaciones Determinadas (U)” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“b) Marquesinas y toldos



Podrán materializarse sobre la fachada oeste y las laterales de la planta baja de los edificios.

Pertenecerán a una sola tipología y color por edificio, concretándose con materiales traslúcidos o transparentes en las marquesinas y en las telas de los toldos. No llevarán anuncio de ningún tipo; solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos. Los proyectos se someterán a consideración del Organismo competente en interpretación urbanística.

c) Publicidad

En las fachadas de los edificios se permitirán anuncios frontales, sean del tipo de letras sueltas o independientes. Queda prohibido el emplazamiento de anuncios en forma saliente, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre los techos de los edificios. Los proyectos serán sometidos a consideración del Organismo competente en materia de interpretación urbanística."

Art. 141.- Se sustituye el inciso 6 U32) Usos del artículo 5.7.25. U32 "Área Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"6 U32) Usos

a) Para las parcelas ocupadas por los edificios sujetos a protección, los usos serán los que resulten de la aplicación del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos (4).

Se permiten además los siguientes usos:

- Centro de exposiciones
- Club social, cultural y deportivo (en instalaciones cubiertas)
- Talleres artesanales y de arte
- Servicios turísticos y relacionados con el transporte por agua

Observaciones: Se debe cumplimentar con el cincuenta por ciento (50%) de lo exigido en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 referido a estacionamiento y el cien por ciento (100%) de lo requerido para carga y descarga:

a1) Los usos permitidos para las Parcelas 9, 10, 11 y 12 serán únicamente para actividades educativas, culturales, deportivas y comercios afines a dichas actividades."

b) Las áreas libres, descubiertas de la parcela:

Las áreas descubiertas de la parcela quedarán libradas al uso público. Esta obligación se establecerá mediante servidumbre administrativa formalizada mediante escritura pública.

En estas áreas se podrán ubicar mesas, sillas, sombrillas y servicios auxiliares de cafetería, refrigerio y esparcimiento en correspondencia con las actividades principales de los edificios.

En lo referido a forma, uso y ocupación del suelo con el mobiliario anexo a las actividades en las áreas descubiertas, quedarán sometidas a la aprobación del Consejo.

c) Para los espejos de agua de los diques y las cabeceras entre éstos, se permitirán los siguientes usos:



Atraque y amarre de embarcaciones

Muelles flotantes para amarre de embarcaciones

Vestuarios y actividades conexas

Pontones flotantes para seguridad, vigilancia y administración

Exposición, ventas o alquiler de embarcaciones

Exhibición de embarcaciones de interés histórico

Exposición y muestras itinerantes flotantes

Actividades náuticas y deportivas, sus sedes sociales, administración, marinería, gastronomía, depósito y talleres

Servicios turísticos y relacionados con el transporte por agua

Pontón gasolinero flotante

Almacén Naval Escuela yachting

Escuela de deportes náuticos y acuáticos

Alimentación general y gastronomía

Cada una de las distintas actividades debe contar con los servicios mínimos que aseguren su funcionamiento con carácter autónomo y estar instaladas en superficies flotantes. En prevención de cualquier agresión ecológica y polución ambiental, todas las construcciones admitidas deberán tener conexiones de servicios a la red general.

Para las superficies flotantes en los diques se establece un F.O.S. máximo = 0,05.

En cada dique el uso gastronomía puede alcanzar el diez por ciento (10%) del F.O.S. máximo permitido

Los emplazamientos de los usos permitidos sólo pueden ocupar hasta un cuarenta por ciento (40%) de cada uno de los lados de cada dique. Cada uno debe tener un desarrollo lineal sobre cada lado de los diques no mayor de quince metros (15 m).

Las construcciones sobre dichas superficies deben respetar un plano límite de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m) medido en los espejos de agua a partir de la cota de muelle.

Las embarcaciones de interés histórico deben tener como marco de exhibición un sector compuesto por el tramo del lado del dique que ocupa cada nave más una franja de treinta metros (30 m) a cada lado de dicha nave libre de toda ocupación, así como también el espejo de agua comprendido entre este sector y la vía central de comunicación acuática.

Por la naturaleza del cuerpo de agua como estructura parcelaria, se exime de requerimientos de estacionamiento a estas parcelas.

d) Estacionamiento público en dominio privado: Para las áreas descubiertas de las parcelas ocupadas por edificios sujetos a protección, libradas al uso público, debe destinarse entre un mínimo de un diez por ciento (10%) y un máximo de un veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela para estacionamiento vehicular descubierto de uso público, ubicado en correspondencia con la fachada occidental de los edificios y adyacente a la L.O. de la parcela. Su construcción estará a cargo de los propietarios y



debe seguir los lineamientos generales que determine el Organismo competente en materia de interpretación urbanística.

e) Vía Pública

e1) Actividades en las áreas libradas al uso público: En las áreas descubiertas podrán ubicarse mesas, sillas, sombrillas y elementos auxiliares para actividades de recreación, culturales y de esparcimiento, siempre que los mismos no sean fijos. Estas actividades deben desarrollarse en una franja de ancho máximo igual a cuatro metros (4 m) linderos al edificio, no pudiendo superar el cincuenta por ciento (50%) del ancho del sector destinado al libre tránsito peatonal.

e2) Estacionamiento en la vía pública: Se desarrollará en las áreas libres entre diques y a ambos lados de las vías transversales de circulación.

El estacionamiento mencionado será de uso público.

f) Para la Parcela 17 se admiten los usos del Área de Media Mixtura de Usos B (3), según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3

Se permiten sin limitaciones los siguientes usos:

- Venta de embarcaciones deportivas y accesorios
- Almacén naval
- Guardería náutica
- Bocas de expendio de combustible para embarcaciones
- Taller de mantenimiento y servicios auxiliares para las embarcaciones y actividades náuticas a desarrollarse en los diques
- Helipuerto

g) Para la Parcela 18 se admiten los usos del Área de Alta Mixtura de Usos (4) según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3"

Art. 142.- Se sustituye el artículo 5.7.51. U58 "Villa Autódromo" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"5.7.51. U58 - Villa Autódromo

1 U58) Delimitación: Según Plano N° 5.7.51.

2 U58) Carácter y uso: Zona de equipamiento complementario y conexo con las actividades del EE-52 Autódromo de la Ciudad de Buenos Aires, Oscar y Juan Gálvez.

En el mismo se admitirán los usos de equipamiento complementario y conexo que se detallan a continuación de acuerdo a los usos permitidos en cada zona:

Servicios:

- Servicios Terciarios.
- Agencias comerciales, de turismo
- Alimentación en general
- Bar, café, cervecería, lácteos, heladería, etc.
- Bancos Centro Multimedia Oficinas.
- Playas de estacionamiento Estación de servicio, lavaderos Servicios turísticos

Alojamiento: turístico hotelero.



Comercios:

- Comercios mayoristas Exposición y venta sin depósito.
- Comercio minorista.
- Art. de Deporte Rodados y sus conexos.
- Automotores y sus conexos
- Artículos personales.

Servicios públicos:

- Cuartel de bomberos Oficinas descentralizadas.
- Establecimientos de sanidad.
- Acorde a la complejidad necesaria para las actividades (no de carácter público)
- Centro de atención primaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.

Establecimientos educativos:

- Institutos técnicos, academias, enseñanza especializada.
- Equipamiento de cultura y esparcimiento.
- Centro de Exposiciones, Centro de Eventos.
- Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias.
- Salón de exposiciones - Salón de conferencias - Audiovisuales.
- Biblioteca local.
- Auditorio descubierto.

Residencia:

- Vivienda colectiva

3 U58) Subdivisión: Se subdivide en cinco zonas.

3.1 U58) Zona 1

3.1.1 U58) Carácter: Zonas de localización de actividades que sirven a la ciudad en general.

3.1.2 U58) Delimitación: Según Plano N° 5.7.51.

3.1.3 U58) Subdivisión y estructura parcelaria: Amanzanamiento según Plano N° 5.7.51.

Parcelamiento: cumplirá con las disposiciones generales del Título 4 del Código Urbanístico.

3.1.4 U58) Tipología Edilicia y disposiciones particulares:

Nomenclatura Catastral: Sección: 84; Manzana: 1k; Parcela: 1

Tipología edilicia: perímetro libre

Retiro: según Plano N° 5.7.51. L.E retirada 10,00m de la L.O.

Plano Límite: 64,00m

Nomenclatura Catastral: S-M-P: 84-1F-1; 84-1G-1; S-M-P: 84-1H-1; S-M-P: 84-1I-1; S-M-P: 84-1J-1; frentistas a Av. Coronel Roca.

Tipología edilicia: edificios entre medianeras.

Altura máxima: 15,50m por encima de la cota de la parcela.



Plano Límite: 19,50m.

Cumplirá con las Disposiciones Generales de los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.

Nomenclatura Catastral: S-M-P: 84-1L-1; 84-1M-1; S-M-P: 84-1N-1; S-M-P: 84-1O-1; S-M-P: 84-1P-1.

Tipología edilicia: basamento y edificios entre medianeras

Retiro: según Plano N° 5.7.51.

Área edificable: según el art. 6.4.2 Línea de Frente Interno (L.F.I.) y 6.4.3. Línea Interna de Basamento (L.I.B.) y retiro exigible 10,00m de la L.O.

Altura basamento: 6,00 m. por encima de la cota de la parcela.

Altura máxima: 38,00m por encima de la cota de la parcela.

Plano Límite: según 6.3 Perfil edificable.

Cumplirá con las Disposiciones Generales de los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.

3.1.5 U58) Usos: Permitidos:

Nomenclatura Catastral: S-M-P: 84-1F-1; 84-1G-1; S-M-P: 84-1H-1; S-M-P: 84-1I-1; S-M-P: 84-1J-1; S-M-P: 84-1K-1.

Comercios minoristas y servicios terciarios entre los listados en el numeral 2 de esta Área.

Residencia colectiva, comercios y servicios compatibles con la vivienda.

Nomenclatura Catastral: S-M-P: 84-1L-1; 84-1M-1; S-M-P: 84-1N-1; S-M-P: 84-1O-1; S-M-P: 84-1P-1.

Residencia colectiva, comercios y servicios compatibles con la vivienda.

Requeridos: estacionamiento y carga y descarga de acuerdo con el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

3.2 U58) Zona 2

3.2.1 U58) Carácter: Zona destinada a la localización del equipamiento de apoyo al EE-52

3.2.2 U58) Delimitación: Según Plano N° 5.7.51.

3.2.3 U58) Subdivisión: Amanzanamiento según Plano N° 5.7.51.

Estructura parcelaria: cumplirá con las disposiciones generales del Título 4 del Código Urbanístico.

3.2.4 U58) Tipología edilicia: edificios de perímetro libre

Disposiciones particulares Edificios de perímetro libre

Altura máxima: 15,50m por encima de la cota de la parcela. Plano Límite: 19,50 m.

3.2.5 U58) Usos: Permitidos



Establecimientos educativos en parcelas preexistentes

Servicios públicos entre los listados en artículo 2 de esta Área.

Servicios terciarios y todos los equipamientos asociados al EE- 52, entre los listados en el artículo 2 de esta Área.

Requeridos: estacionamiento, carga y descarga de acuerdo con el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

3.3 U58) Zona 3

3.3.1 U58) Carácter: Zona destinada a la localización del equipamiento administrativo, institucional, a escala de sector urbano con adecuada accesibilidad.

3.3.2 U58) Delimitación: Según Plano N° 5.7.51.

Amanzanamiento: Según Plano N° 5.7.51.

Estructura parcelaria: cumplirá con las disposiciones generales del Título 4 del Código Urbanístico.

3.3.3 U58) Tipología edilicia:

Se admite la preservación de las tipologías preexistentes.

Nuevas edificaciones: edificios entre medianeras

Disposiciones particulares Edificios entre medianeras

Altura máxima: 15,50 m. por encima de la cota de la parcela.

3.3.4 U58) Usos Permitidos:

Servicios Públicos entre los listados en el numeral 2 de esta Área.

Equipamientos: Establecimientos de sanidad, educativos; entre los listados en numeral 2 de esta Área. Cultura entre los listados en el numeral 2 de esta Área.

Requeridos: estacionamiento, carga y descarga de acuerdo a Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

3.4 U58) Zona 4

3.4.1 U58) Carácter: Urbanización parque.

3.4.2 U58) Delimitación: Según Plano N° 5.7.51

3.5 U58) Zona 5

3.5.1 U58) Carácter: Zona destinada a la localización del equipamiento comercial y de servicios a escala local, con adecuada accesibilidad.

3.5.2 U58) Delimitación: Plano N° 5.7.51.

3.5.33 U58) Subdivisión

Amanzanamiento: Según Plano N° 5.7.51.

Estructura parcelaria: cumplirá con las disposiciones generales del Título 4 del Código Urbanístico.



3.5.4 U58) Disposiciones generales

Se regirá por las disposiciones generales establecidas por el Título 6 del Código Urbanístico.

3.5.5 U58) Disposiciones particulares

Tipología edilicia: libre, de acuerdo con la función del edificio.

El plano límite de las construcciones no podrá exceder los 64 m.

Ocupación del suelo: no podrá superar el 80 % de la superficie de las manzanas.

3.5.6 U58) Usos:

Comercios minoristas y Servicios terciarios entre los listados en el numeral 2 de esta Área.

4 U58) Lineamientos generales

El amanzanamiento interior al predio debe ser diseñado a semejanza de la trama urbana generando calles, aceras y equipamiento urbano de acuerdo con cómo lo explicitan los Lineamientos del espacio público.

El proyecto debe cumplimentar criterios y lineamientos ambientales para el Espacio público y las construcciones del área. Estos criterios de tipo económico funcional, de biodiversidad, de movilidad, de viario público, de confort y seguridad peatonal, de habitabilidad, de calidad ambiental y metabolismo son los impulsados por el Programa Buenos Aires Verde.

Las construcciones complementarias y/o conexas relacionadas, que impliquen la afluencia de público deben localizarse sobre los bordes del polígono. Los edificios a localizar sobre la avenida Roca deben contar con actividades hacia la vía pública que complementando la dinámica necesaria del autódromo pueda funcionar a su vez con la dinámica externa al mismo. Contará con acceso y egreso de público y con vidrieras de exhibición, y/o ámbitos con iluminación constante. No se permitirán actividades y/o construcciones que planteen fachadas ciegas.

Los estacionamientos podrán desarrollarse en altura, pero no podrán ser frentistas a ninguna de las arterias principales. Deben resolverse preferentemente por sectores facilitando la diversidad de usuarios asociados a las diferentes actividades y con el fin de no concentrar el flujo sobre un solo punto provocando externalidades por concentración.

5 U58) Lineamientos espacio público

A fin de hacer más eficiente el uso del espacio urbano y de la infraestructura de transporte, proveer de un espacio urbano que facilite hábitos de vida más saludables, favorecer el intercambio social y potenciar los distintos usos económicos, el diseño de las calles debe privilegiar la movilidad peatonal y el uso de medios de transporte no motorizado. Las calles resultantes de la apertura deben ser conformadas como calles Prioridad Peatón. En estas calles la velocidad vehicular permitida máxima debe ser de 10 km/h y las calzadas estarán niveladas con las veredas para facilitar la circulación peatonal.

El diseño de las calles debe realizarse de acuerdo a criterios de calidad ambiental y confort peatonal. Se promueve el diseño urbano con criterios bioclimáticos, la incorporación de sistemas de drenaje sustentable, la gestión eficiente de agua de lluvia,



el uso de materiales reciclados y de bajo impacto ambiental, la separación de residuos y el uso racional de la energía.

El objetivo principal es garantizar áreas de Espacio Público donde se prioriza la selección de especies autóctonas para el arbolado y vegetación, brindar condiciones de habitabilidad estacional durante el año, generando distintas calidades ambientales a lo largo de los recorridos, e incorporar mejores prácticas para la gestión eficiente de recursos materiales naturales.

Entre los principales lineamientos se destacan los siguientes:

Las superficies vegetales deben maximizarse al igual que la cantidad, densidad y la diversidad de árboles. En las veredas se incorporan canteros de vegetación y/o franjas de césped.

Se colocará como mínimo una hilera de arbolado por vereda. Cada hilera de arbolado debe cubrir como mínimo un setenta y cinco por ciento (75%) del total de la longitud de cada cuadra.

Por tratarse de una zona de alto riesgo hídrico, en el diseño paisajístico se integrarán canteros de bio-retención o cualquier otro sistema de drenaje sustentable que permita reducir los efectos de la escorrentía urbana y mejorar la permeabilidad del suelo.

En la selección de especies vegetales tendrán prioridad las especies autóctonas, nativas de la República Argentina, de acuerdo a las características climáticas y ambientales propias de la Ciudad de Buenos Aires.

Se garantizará la biodiversidad de especies vegetales. Debe combinarse especies de árboles y vegetación de distinto tipo de hoja y floración.

El arbolado debe garantizar como mínimo una proyección de sombra durante tres horas consecutivas en el horario de mayor exposición solar (9hs a 15hs) sobre el 75 % de la franja de la vereda correspondiente a la circulación peatonal.

La densidad del follaje será de media o alta densidad para favorecer la obstrucción solar durante los meses de verano. Los árboles serán de hoja caduca para permitir el acceso solar durante los meses de invierno.

A fin de mejorar las condiciones de seguridad, reducir los accidentes de tránsito y mejorar las condiciones de circulación de los peatones y ciclistas, se incorporarán elementos pacificadores del tránsito que induzcan a los automovilistas a mantener la velocidad establecida para cada tipología de calle de acuerdo a la normativa vigente.

Mediante señalética adecuada se indicará las áreas de circulación peatonal, de circulación de vehículos no motorizados y de vehículos motorizados. Se maximizará el uso de materiales reciclados para la construcción de veredas y caminos.

Se privilegiará el uso de luminarias alimentadas con energía solar mediante células fotovoltaicas incorporadas a la luminaria.

6 U58) Servidumbre de electroducto

Hasta tanto subsista la servidumbre de electroducto sobre la Avenida 27 de febrero, debe mantenerse libre de edificaciones una franja determinada por la Dirección de Catastro de acuerdo a los términos de la Ley N° 19.552 (Ley de Electroductos).

El propietario o el ocupante no podrá efectuar en la franja sujeta a servidumbre, ningún tipo de construcción o edificación destinada a habitación permanente.



Legislatura

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

En la franja sujeta a servidumbre está prohibida la instalación, cualquiera fuera su origen, de líneas destinadas a telecomunicaciones, ya sean telefónicas, telegráficas, radioeléctricas, etc., como así también de aquellas destinadas a transmitir y/o transformar energía eléctrica."



“2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

Art. 143.- Se sustituye el Plano N° 5.7.51 “U58 Villa Autódromo” del Anexo III “Atlas” del Código Urbanístico:



U58
VILLA AUTÓDROMO
PLANO N° 5.7.51



Art. 144.- Se sustituye el artículo 5.7.53. U60 "Barrio Padre Carlos Mugica" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"5.7.53. U60 - Barrio Padre Carlos Mugica"

Carácter del Distrito U60 "Barrio Padre Carlos Mugica": reurbanización e integración socio urbana del Barrio Padre Carlos Mugica, con criterios de radicación definitiva sustentable, destinado a residencia, actividades productivas, de servicios y equipamiento comunitario.

Se debe considerar para todo el polígono un área máxima destinada a uso comercial del 20% del total del área construible de todo el polígono.

Delimitación: según Plancheta de Usos y Edificabilidad y Plano N° 5.7.53.

Se subdivide en Zonas según Plano N° 5.7.53 I- Zonas.

1. Zona 1: Residencial Existente

I. Delimitación: según Plano N° 5.7.53 I- Z1

II. Carácter urbanístico: actividades residenciales de baja y media densidad, admitiendo usos mixtos compatibles con la vivienda.

III. Usos permitidos: los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.7.53.

IV. Estructura Parcelaria: no es de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

V. Vía pública: se preservan los trazados de las calles y senderos preexistentes, los que se consideran consolidados urbanísticamente. Todas las vías de circulación que se regularicen deben tener un ancho mínimo de cuatro (4,00) metros. El organismo competente determina las Líneas Oficiales y las Líneas de Edificación.

Las aperturas de vías públicas previstas según se grafican en el Plano N° 5.7.53 III, se rigen por las siguientes reglas: los senderos deben tener un ancho mínimo de cuatro (4,00) metros y las calles un ancho mínimo de ocho (8,00) metros.

En el caso de presentarse tramos del mismo sendero menores a cuatro (4,00) metros de ancho se evalúa su condición particular siempre y cuando el mismo mantenga su proporción de cuatro (4,00) metros en la mayoría de su trayectoria. En estos casos específicos la Autoridad de Aplicación debe presentar un informe al Organismo Competente en materia de Catastro.

Se detallan a continuación los casos particulares que invaden los anchos mínimos reglamentarios para aperturas de vía pública:

- Sendero Mapuche Norte: Sector Comunicaciones. Manzanas: 028, 028A y 028B. Entre calles Mbaracayú y Talampaya. Zona 1
- Sendero Kollas: Sector Cristo Obrero. Entrecalles: Tabebuia Rosea y Alpaca. Manzana 014B. Zona 1
- Sendero Mapuche Sur: Sector YPF. Manzana 0022. Entrecalles: Mapuches y Cerro de los 7 colores. Zona 1



VI. Regularización de edificación existente: el Organismo Competente determina las condiciones mínimas de iluminación y ventilación, no siendo de aplicación el Título 6 del Código Urbanístico.

VII. Limitación de las salientes en las fachadas:

Salientes de las fachadas:

En la fachada principal sólo se permite sobresalir de la L.O.:

a. En los primeros tres (3,00) metros de altura en piso bajo:

1. Umbrales y antepechos en no más que dos centímetros (0,02 m).

2. No pueden sobresalir de la L.O. hojas de puertas, hojas de ventanas, celosías, escaleras, barandas o rejas.

3. Los toldos fijos o rebatibles debe cumplir con lo prescrito en la normativa de edificación.

b. Arriba de los tres (3,00) metros de altura: Molduras ornamentales y detalles arquitectónicos en forma de pantallas horizontales o verticales que, sin constituir cuerpos cerrados, tengan un saliente máximo de treinta centímetros (0,30 m) y disten por lo menos sesenta centímetros (0,60m) de las divisorias del predio.

No se autoriza sobresalir sobre la L.O. con balcones o cuerpos cerrados, a excepción de la Subzona 1c.

1.1. Sub-Zona 1a

I. Delimitación: según Plano N° 5.7.53 I - Z1

II. Carácter urbanístico: área de tejido preexistente la cual se consolida y preserva manteniendo su escala urbana y baja densidad, potenciando la identidad barrial, mediante la regulación de alturas y ocupación del suelo de las obras nuevas y las pre-existentes, respetando el contexto general e histórico del barrio.

Se hace referencia a todas las manzanas del polígono, a excepción de las parcelas frentistas a corredores, vías principales, espacios públicos y espacios urbanos de gran escala que se identifican con áreas de potencial y preferente desarrollo.

III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: nueve metros (9,00 m) a contar desde la cota de la parcela.

Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de once metros (11,00 m) desde la cota de la manzana.

Sobre dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

En el caso de existir una parcela pasante, se tomarán como referencia para la interpretación de la zonificación las fachadas directas al acceso, ya sea calle o sendero. Asimismo, en los casos en donde en la parcela pasante haya más de una zonificación, la línea de cada frente debe respetar su altura permitida, mientras que, al interior de la manzana, se tomará la altura máxima como límite. Los niveles que se encuentren por encima de la altura establecida deben retirarse al menos tres (3,00) metros del frente de menor altura permitida.



IV. Usos Permitidos: Los permitidos en el punto 1) III, considerando para toda la subzona un área máxima destinada a uso comercial del cinco por ciento (5%) de total del área construible de dicha subzona.

V. Estructura Parcelaria: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) de superficie y un frente máximo de diez (10) metros.

Parcelas en esquina: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) de superficie y un frente máximo de dieciséis (16) metros. Quedan exceptuadas de los anteriores requerimientos las parcelas que sean destinadas a equipamientos locales con usos culturales, deportivos, recreativos, religiosos. Sus dimensiones serán determinadas por el Organismo Competente.

A los efectos de la regularización dominial de construcciones existentes, las parcelas mínimas deben ser de cincuenta metros cuadrados (50m²) con frente igual o mayor a cinco (5,00) metros.

Aquellas parcelas con dimensiones por fuera de lo establecido en razón de excepciones particulares requerirán la intervención expresa de la Autoridad de Aplicación y del Organismo Competente en materia de Catastro.

1.2. Sub-Zona 1b

I. Delimitación: según Plano N° 5.7.53 I - Z1

II. Carácter urbanístico: Área del tejido preexistente la cual se consolida y preserva, manteniendo su escala urbana y baja densidad, potenciando la identidad barrial, mediante la regulación de alturas y ocupación del suelo de las obras nuevas y las pre-existentes, respetando el contexto general e histórico del barrio. Se hace referencia a las parcelas frentistas a corredores, vías principales y espacios públicos internos al tejido preexistente.

III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: doce metros (12,00 m) a contar desde la cota de la parcela. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de catorce metros (14,00 m) desde la cota de la manzana. Sobre dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

En el caso de existir una parcela pasante, se tomarán como referencia para la interpretación de la zonificación las fachadas directas al acceso, ya sea calle o sendero. Asimismo, en los casos en donde en la parcela pasante haya más de una zonificación, la línea de cada frente debe respetar su altura permitida, mientras que, al interior de la manzana, se tomará la altura máxima como límite. Los niveles que se encuentren por encima de la altura establecida deben retirarse al menos 3 metros del frente de menor altura permitida.

IV. Usos Permitidos: Los permitidos en el punto 1) III, considerando para toda la subzona un área máxima destinada a uso comercial del cinco por ciento (5%) de total del área construible de dicha subzona.

V. Estructura Parcelaria: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) de superficie y un frente máximo de diez (10) metros.

Parcelas en esquina: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) de superficie y un frente máximo de dieciséis (16) metros. Quedan exceptuadas de los anteriores requerimientos las parcelas que sean destinadas



a equipamientos locales con usos, culturales, deportivos, recreativos, religiosos. Sus dimensiones serán determinadas por el Organismo Competente.

A los efectos de la regularización dominial de construcciones existentes, las parcelas mínimas deben ser de cincuenta metros cuadrados (50 m²) con frente igual o mayor a cinco (5,00) metros.

Aquellas parcelas con dimensiones por fuera de lo establecido en razón de excepciones particulares requerirán la intervención expresa de la Autoridad de Aplicación y del Organismo Competente en materia de Catastro.

1.3 Sub-Zona 1c

I. Delimitación: según Plano N° 5.7.53 I - Z1

II. Carácter urbanístico: áreas residenciales de media densidad, de potencial y preferente desarrollo por su ubicación estratégica. Hace referencia a las parcelas frentistas a corredores, vías principales y a espacios públicos de gran escala.

III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: doce (12,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos 511 (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de diecisiete (17,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

En el caso de existir una parcela pasante, se tomarán como referencia para la interpretación de la zonificación las fachadas directas al acceso, ya sea calle o sendero. Asimismo, en los casos en donde en la parcela pasante haya más de una zonificación, la línea de cada frente debe respetar su altura permitida, mientras que, al interior de la manzana, se tomará la altura máxima como límite. Los niveles que se encuentren por encima de la altura establecida deben retirarse al menos 3 metros del frente de menor altura permitida.

IV. Usos Permitidos: Los permitidos en el punto 1) III, considerando para toda la subzona un área máxima destinada a uso comercial del 20% de total del área construible de dicha subzona.

V. Estructura Parcelaria: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) de superficie y un frente máximo de diez (10) metros.

Parcelas en esquina: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) de superficie y un frente máximo de dieciséis (16) metros. Quedan exceptuadas de los anteriores requerimientos las parcelas que sean destinadas a equipamientos locales con usos de interés social. Sus dimensiones serán determinadas por el Organismo Competente.

A los efectos de la regularización dominial de construcciones existentes, las parcelas mínimas deben ser de cincuenta metros cuadrados (50m²) con frente igual o mayor a cinco (5) metros.

Aquellas parcelas con dimensiones por fuera de lo establecido en razón de excepciones particulares requerirán la intervención expresa de la Autoridad de Aplicación y del Organismo Competente en materia de Catastro.

2. Zona 2: Residencial Nuevo



I. Delimitación: según Plano N° 5.7.53 I - Z2 - Z3

II. Carácter urbanístico: zona residencial de media y alta densidad que admite usos compatibles con la vivienda, actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y de equipamiento.

III. Estructura Parcelaria: se debe cumplir con las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

IV. Vía Pública: Las aperturas de vías públicas previstas según se grafican en el Plano N° 5.7.53 III se regirá por las siguientes reglas: los senderos deben tener un ancho mínimo de cuatro (4,00) metros y las calles un ancho mínimo de ocho (8,00) metros.

2.1. Sub-Zona 2a

I. Delimitación: según Plano N° 5.7.53 I - Z2 - Z3

II. Carácter urbanístico: zona residencial de media densidad que admite usos compatibles con la vivienda, actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y de equipamiento.

III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: doce (12,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de diecisiete (17,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

IV. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.7.53.

2.2. Sub-Zona 2b

I. Delimitación: según Plano N° 5.7.53 I - Z2 - Z3

II. Carácter urbanístico: zona residencial de alta densidad que admite usos compatibles con la vivienda, actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y de equipamiento.

1III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: veintidós (22,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de veintiocho (28,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

IV. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.7.53.

3. Zona 3: Equipamiento

I. Delimitación: según Plano N° 5.7.53 I - Z2 - Z3

II. Carácter urbanístico: zona destinada a equipamiento y a la localización de actividades que sirven al conjunto urbano.



III. Estructura Parcelaria: se debe cumplir con las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

IV. Vía Pública: Las aperturas de vías públicas previstas según se grafican en el Plano N° 5.7.53 III se regirá por las siguientes reglas: los senderos deben tener un ancho mínimo de cuatro (4,00) metros y las calles un ancho mínimo de ocho (8,00) metros.

3.1. Sub-Zona 3a

I. Delimitación: según Plano N° 5.7.53 I - Z2 - Z3

II. Morfología: de conformidad a la normativa urbanística y de edificación para los edificios catalogados.

III. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.7.53.

3.2. Sub-Zona 3b

I. Delimitación: según Plano N° 5.7.53 I - Z2 - Z3

II. Morfología: plano límite treinta y cinco metros con treinta centímetros (35,30 cm).

III. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.61.

3.3. Sub-Zona 3c

I. Delimitación: según Plano N° 5.7.53 I - Z2 - Z3

II. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: veintidós (22,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de 513 veintiocho (28,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

III. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.7.53.

3.4. Sub-Zona 3d

I. Delimitación: según Plano N° 5.7.53 I - Z2 - Z3

III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: doce (12,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá la construcción de un piso retirado a una distancia de cuatro (4,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de veinte (20,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

III. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.7.53.4. Zonas UP - Urbanización Parque del Barrio Padre Carlos Mugica



1.4.1. Local de venta de leña y carbón de leña.	N O	N O	N O	N O	N O	SI	SI	SI	SI	
1.4.2 Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)	15 00									
1.4.3. Maxikiosco.	15 00									
1.4.4 Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio)	15 00									
1.5. Alimentación en general y gastronomía	SI									
1.6.1. Supermercado	N O	N O	N O	N O	N O	C	C	C	C	
1.6.3. Autoservicio de productos alimenticios	15 00									
1.6.5. Mercado	SI									
1.7.1. Paseo de Compras/Grandes Tiendas	N O	N O	N O	N O	N O	C	C	C	C	
1.7.2. Galería Comercial	N O	N O	N O	N O	N O	SI	SI	SI	SI	
1.7.3. Centro de Compras	N O	N O	N O	N O	N O	C	C	C	C	
1.7.4. Autoservicio de productos no alimenticios	C	C	C	C	C	SI	SI	SI	SI	
1.8 Comercio minorista excluido comestibles como uso principal.	15 00									
1.8.1. Herboristería.	15 00									
1.8.2. Farmacia	15 00									
1.8.3. Local de venta de papeles pintados/ alfombras/ artículos de decoración	N O	N O	N O	15 00	15 00	15 00	15 00	15 00	15 00	
1.8.4. Local de venta de antigüedades, objetos de arte	15 00									
1.8.5. Local de venta de materiales de construcción clase I (exposición y venta)	15 00									
1.8.6. Local de venta de materiales de construcción clase II (con depósito, sin materiales a granel)	N O	N O	N O	15 00	15 00	15 00	15 00	15 00	15 00	
1.8.7 Local de venta de materiales de	N O	N O	N O	N O	N O	15 00	15 00	15 00	15 00	



construcción clase III (sin exclusiones)										
1.8.8. Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería	15 00									
1.8.10. Local de venta de artículos para el hogar y afines	15 00									
1.8.11 Local de venta de artículos publicitarios	15 00									
1.8.13. Cerrajería	15 00									
1.8.14. Óptica y fotografía	15 00									
1.8.16. Local de venta de vidrios y espejos.	15 00									
1.8.17. Rodados en general, bicicletas, motos.	15 00									
1.8.18. Relojería y joyería	15 00									
1.8.19. Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia	15 00									
1.8.20 Armería	15 00									
1.8.22. Almacén naval	N O	N O	N O	15 00	15 00	15 00	15 00	15 00	15 00	
1.8.23. Ferretería industrial, máquinas, herramientas, motores industriales y agrícolas	N O	N O	N O	15 00	15 00	15 00	15 00	15 00	15 00	
1.8.25. Local de venta de toldos y accesorios	N O	N O	N O	15 00	15 00	15 00	15 00	15 00	15 00	
1.8.26. Local de venta de muebles en general productos de madera y mimbre, metálicos, colchones y afines	15 00									
1.8.27. Local de venta de elementos contra incendio, matafuegos y art. para seguridad industrial	N O	N O	N O	15 00	15 00	15 00	15 00	15 00	15 00	
1.8.29 Local de venta de artículos y aparatos para equipamiento comercial y de servicio.	15 00									
1.8.31 Automotores, embarcaciones, aviones	N O	N O	N O	15 00	15 00	15 00	15 00	15 00	15 00	
1.8.32. Pinturería	N O	N O	N O	N O	N O	SI	SI	SI	SI	hasta 200lts de inflamables de 1° categoría sin



6.3.7 Empresa de servicios fúnebres con depósito y/o garaje	N O	N O	N O	N O	N O	SI	SI	SI	SI	
6.3.9 Velatorio	N O	N O	N O	N O	N O	SI	SI	SI	SI	
6.3.10 Lavadero automático de vehículos automotores / manual de vehículos automotores.	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
6.5.1 Oficinas públicas con acceso de público	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.5.2 Oficinas públicas sin acceso de público	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.5.4 Cuartel de Bomberos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.5.5 Policía (comisaría)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.5.6 Policía (departamento central)	N O	N O	N O	N O	N O	SI	SI	SI	SI	
7. TRANSPORTE										
7.2. Garaje.	N O	N O	N O	N O	N O	C	C	C	C	
7.2.1. Expreso de carga liviana (taxi flet)	N O	N O	N O	N O	N O	C	C	C	C	
7.2.2. Garaje para camiones y material rodante (privado), volquete, mudanzas	N O	N O	N O	N O	N O	C	C	C	C	
7.2.3. Garaje para ómnibus y colectivos	N O	N O	N O	N O	N O	C	C	C	C	
7.2.4. Garaje para camiones con servicio al transportista sin abastecimiento de combustible	N O	N O	N O	N O	N O	C	C	C	C	
7.2.5. Garaje para camiones con servicio al transportista con abastecimiento de combustible	N O	N O	N O	N O	N O	C	C	C	C	
7.2.6. Garaje y/o taller de subterráneo	N O	N O	N O	N O	N O	C	C	C	C	
7.2.7. Transporte de caudales	N O	N O	N O	N O	N O	C	C	C	C	
7.2.8. Caballerizas, studs, guarda de vehículos tracción a sangre	N O	N O	N O	N O	N O	C	C	C	C	
7.3 Estación intermedia.	N O	N O	N O	N O	N O	C	C	C	C	
7.3.1. Estación intermedia de subterráneos.	N O	N O	N O	N O	N O	C	C	C	C	
8. DEPÓSITOS, ALMACENAMIENTO Y LOGISTICA.										



8.1.3 Depósito primario (excluyendo los depósitos afectados al grado de molestia I y II del Cuadro 3.13.1.5 "Clasificación de depósitos según grado de molestia")	N O	N O	N O	N O	N O	SI	SI	SI	SI	Ver Cuadro 3.13.1.5 "Clasificación de depósitos según grado de molestia"
8.1.2 Depósito logístico.	N O	N O	N O	N O	N O	SI	SI	SI	SI	
9. RESIDENCIAL										
9.1. Vivienda individual.	SI	SI	SI	SI	SI	N O	N O	N O	N O	
9.2. Vivienda colectiva.	SI									
9.3. Residencia comunitaria	SI									
9.3.1. Convento	SI									
9.3.2. Hogar de niñas, niños y adolescentes	SI									
9.3.3. Residencia de estudiantes	SI									
9.3.4. Residencial para personas mayores	SI									
10. INDUSTRIA										
10.2.28 Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco	SI									

REQUERIMIENTOS Y EXIGENCIAS

Las descripciones y rubros del presente cuadro deben cumplimentar los requerimientos de estacionamiento de vehículos, bicicletas y espacios para carga y descarga consignadas en el Cuadro de Usos del Suelo N°3.3 vigente, como el resto de las exigencias particulares previstas en el Código urbanístico para cada uso según corresponda

Art. 146.- Se suprimen los Planos Nros. 5.7.53, 5.7.53 I, 5.7.53 III, 5.7.53 III – “UP - Conector Verde”, 5.7.53 III - Z1, 5.7.53 III - Z2 - Z3 y 5.7.53 IV - “Estructura Vial”, correspondientes a “U60 - Barrio Padre Carlos Mugica” del Anexo III “Atlas” del Código Urbanístico.

Art. 147.- Se incorporan los Planos Nros. 5.7.53, 5.7.53 I - Zonas, 5.7.53 I - Z1, 5.7.53 I - Z2 - Z3, 5.7.53 II - “Urbanización Parque” y 5.7.53 III - “Estructura Vial” correspondientes a “U60 - Barrio Padre Carlos Mugica” al Anexo III “Atlas” del Código Urbanístico:



“2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”



ZONAS

- Zona 1 - Residencial existente
- Zona 2 - Residencial nuevo
- Zona 3 - Equipamiento
- Zona UP - Urbanización parque

U60

BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
PLANO N° 5.7.53 I - ZONAS



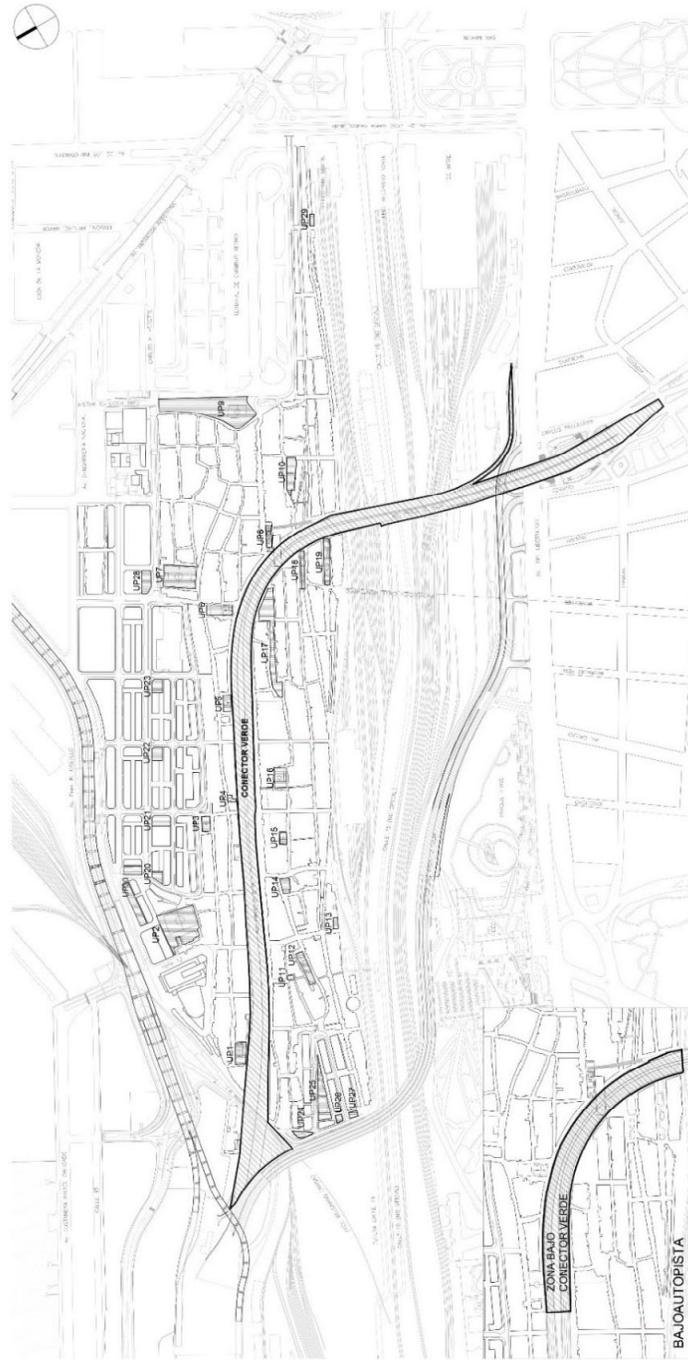
"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"



ZONA 1

- Z1a - Residencial de baja densidad
- Z1b - Residencial de baja densidad
- Z1c - Residencial de media densidad

U60
BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
PLANO Nº 5.7.531 - Z1



ESPACIOS PÚBLICOS
Zona UP - Urbanización parque
Conector verde

U60
BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
PLANO Nº 5,7.53 II - URBANIZACIÓN PARQUE



“2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”



- Via pública
- Aperturas de calles y senderos

UBO
BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
PLANO N° 5.7.33.III - ESTRUCTURA VIAL



"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Art. 148.- Se sustituye el apartado 3.1 de la ZONA III del artículo 5.7.55. U62 "Barrio Rodrigo Bueno" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"3.1) Delimitación: según Plano N° 5.7.55"

Art. 149.- Se sustituyen los apartados 3.4.1.2) y 3.4.2.2 del inciso 3.4) Vía Pública de la ZONA III del artículo 5.7.55. U62 "Barrio Rodrigo Bueno" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"3.4.1.2) Las vías públicas se abrirán considerando para los senderos un mínimo de cuatro (4) metros libres y para las calles un mínimo de ocho (8) metros. Los senderos inferiores a cuatro (4) metros deben prever a futuro alcanzar dicha medida mínima o asegurar doble acceso/egreso.

En el caso de presentarse tramos del mismo sendero menores a 4 m de ancho se podrá evaluar su condición particular siempre y cuando el mismo mantenga su proporción de 4m en la mayoría de su trayectoria. En estos casos específicos la Autoridad de Aplicación debe presentar un informe al Organismo Competente en materia de Catastro.

Para aquellas calles y senderos que en su trayecto cuenten con viviendas frentistas y que no tengan la posibilidad de contar con doble accesibilidad se podrá considerar como vía pública siempre y cuando se delimite un ensanche al final del tramo (mínimo 6 m entre líneas oficiales) que permita la maniobra y giro de un vehículo de emergencia. Este espacio debe permanecer libre de toda interferencia.

Se detallan a continuación los casos particulares que invaden los anchos mínimos reglamentarios para aperturas de vías pública o presentan situaciones sin egreso en alguno de sus extremos:

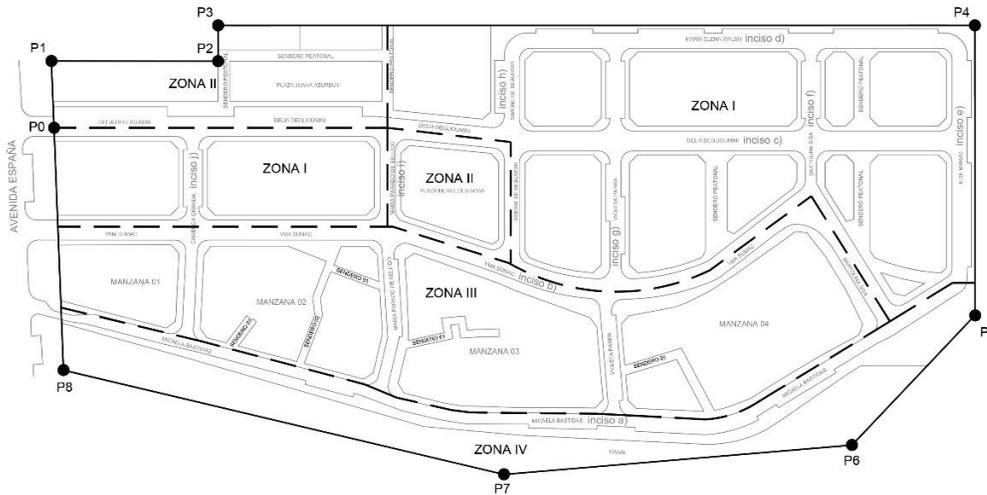
- Sendero 01 en Manzana 02. (Con acceso desde calle Micaela Bastidas).
- Sendero 02 en Manzana 02 (entre calles Micaela Bastidas y Yma Sumac).
- Sendero en Manzana 03. (Con acceso desde la calle María Parado de Bellido)."

3.4.2.2) A los efectos de la regularización dominial, las parcelas mínimas deben ser de cincuenta metros cuadrados (50m²) con frente igual o mayor a cinco (5) metros y no podrán superar los quinientos metros cuadrados (500m²). Se admitirán dimensiones distintas ante casos extraordinarios, conforme punto 3.6.1 de esta Área."



"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Art. 150.- Se sustituye el Plano 5.7.55 "U62 Barrio Rodrigo Bueno" del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico:



U62
BARRIO RODRIGO BUENO
PLANO N° 5.7.55



Art. 151.- Se sustituyen los apartados 3.4.1.2) y 3.4.2.2) del inciso 3.4) Vía Pública de la ZONA III del artículo 5.7.56. U63 "Barrio Playón Chacarita" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", por los siguientes:

3.4.1.2) Las vías públicas se abrirán considerando para los senderos, un mínimo de cuatro (4) metros y para las calles un mínimo de ocho (8) metros.

Los senderos inferiores a cuatro (4) metros deben prever a futuro alcanzar dicha medida mínima o asegurar doble acceso/egreso. En el caso de presentarse tramos del mismo sendero menores a 4 m de ancho se podrá evaluar su condición particular siempre y cuando el mismo mantenga su proporción de 4m en la mayoría de su trayectoria. En estos casos específicos la Autoridad de Aplicación debe presentar un informe al Organismo Competente en materia de Catastro.

Se detallan a continuación los casos particulares que invaden los anchos mínimos reglamentarios para aperturas de vías pública:

- Pasaje Blanca Varela: ubicado entre el Pasaje Isabel Flores de Oliva y calle Guevara.
- Pasaje Isabel Flores de Oliva: ubicado entre calle Palpa y Teodoro García.

3.4.2.2) A los efectos de la regularización dominial, las parcelas mínimas deben ser de cincuenta metros cuadrados (50 m²) con frente igual o mayor a cinco (5) metros. Se admitirán parcelas con una superficie menor frente a situaciones particulares a fin de evitar la unión de viviendas con distintos dueños forzosamente.

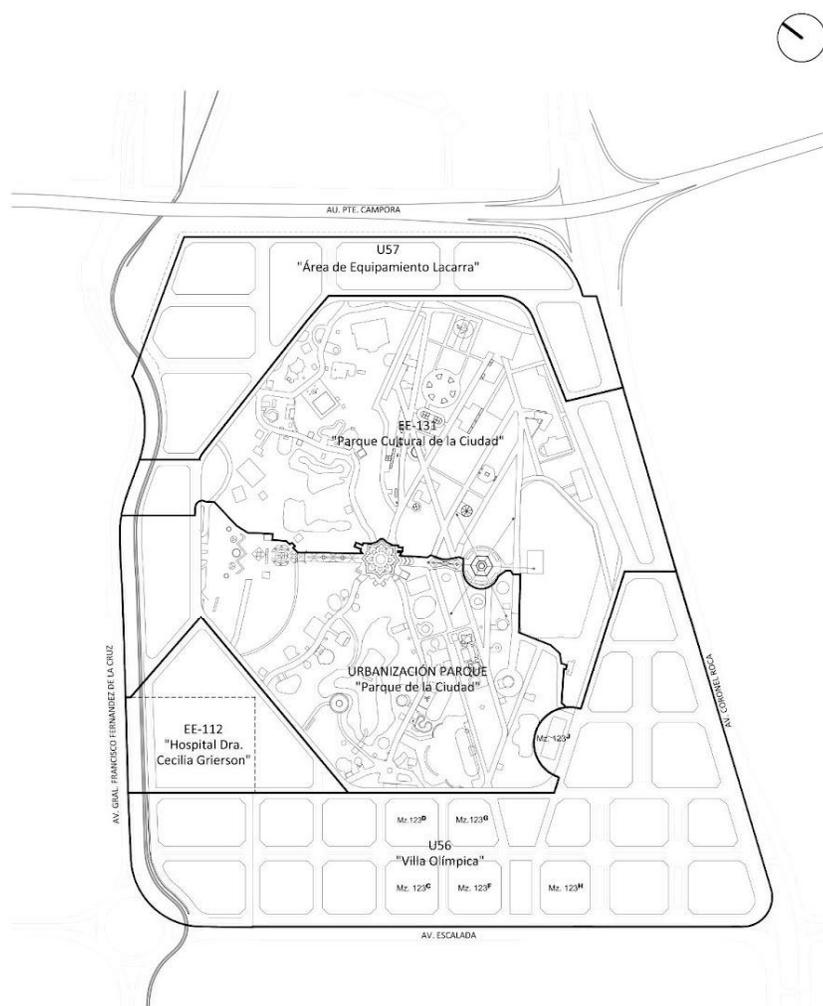


Legislatura

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Art. 153.- Se sustituye el Plano "U56 - VILLA OLÍMPICA - ANEXO I Ley 5704" del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico, por el Plano "U56 VILLA OLÍMPICA N° 5.7.49 general" que como Anexo IV.A forma parte integrante de la presente Ley.



U56
VILLA OLÍMPICA
PLANO N° 5.7.49 general



"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Art. 154.- Se sustituye el inciso 5.1 U66) Capacidad constructiva del artículo 5.7.59. "U66 – Estación Colegiales" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"5.1 U66) Capacidad constructiva

Unidad de intervención Playa Colegiales	Área (m2) 47.200*		Sup. Edificable total (m2)	
	Destino Edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP
Colegiales	19%	81%		
	8.968	38.232	43500	38232

Art. 155.- Se sustituye el inciso 6 U66) Usos del artículo 5.7.59. "U66 – Estación Colegiales" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U)" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"6 U66) Usos:

Usos permitidos: residencia, comercios y servicios complementarios de la vivienda.

El ochenta y un por ciento (81%) de la superficie para uso y utilidad pública deberá afectarse especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parquizados, afectándolos a UP. Los edificios protegidos y/o instalaciones ferroviarias existentes podrán destinarse a usos culturales y recreativos de escala barrial y usos complementarios. La propuesta urbanística deberá contemplar el desarrollo de equipamientos de sustentabilidad social acordes con el desarrollo residencial y en concordancia con las características socio demográficas tanto de los nuevos habitantes como del entorno. Se deberá considerar una superficie de reserva para el desarrollo de equipamientos públicos de escala barrial.

6.1 U66) Usos requeridos: Estacionamiento, Carga y Descarga de acuerdo a los requerimientos de las actividades principales. Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los predios."

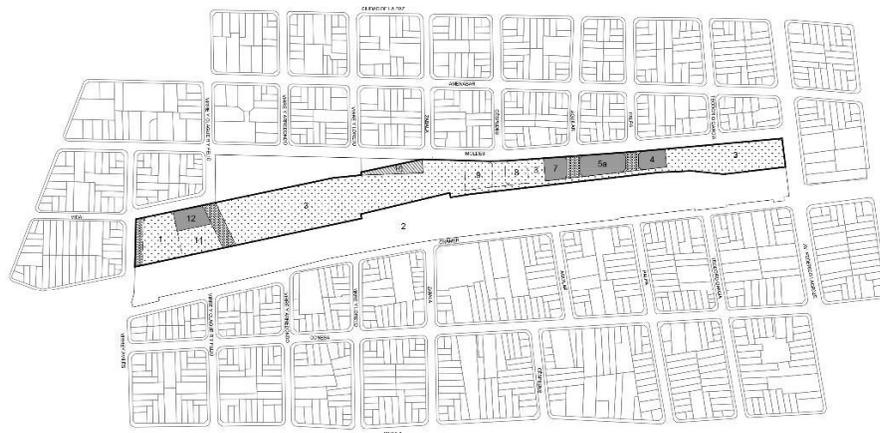
Art. 156.- Se sustituye el Plano 5.7.59. "U66 – Estación Colegiales" del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico:



Legislatura

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

“2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”



-  Edificable
-  Equipamiento educativo
-  UP
-  Vía pública (coche de convivencia)

U66
ESTACIÓN COLEGALES
PLANO N° 5.7.59

Art. 157.- Se suprime el Plano de Delimitación N° 3.7.40-29 a) “APH24-Seminario Conciliar” del Anexo III “Atlas” del Código Urbanístico.

Art. 158.- Se sustituye el Plano de Delimitación 3.7.31 a) “APH38 Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea y Museo Ferroviario” del Anexo III “Atlas” del Código Urbanístico:



"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Art. 159.- Se sustituye el Plano de Delimitación 3.7.37 a) "APH50 Avenida Callao" del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico:



APH50
AVENIDA CALLAO
PLANO DE DELIMITACIÓN N° 3.7.37 a)

Art. 160.- Se sustituye el Anexo IV Planchetas de Edificabilidad de Usos del Código Urbanístico por el Anexo II que forma parte integrante de la presente Ley.



Legislatura

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Art. 161.- Cúmplase con lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

MATIAS LOPEZ
PABLO JAVIER SCHILLAGI

ES COPIA

©



Anexo I

CONDICIÓN JURÍDICA: Protección Especial

BARRIO: ALMAGRO

COMUNA: 5

CATASTRO

C 6	S	M	P	DIRECCION
	036	084	000	YAPEYU 137.183 / QUINTINO BOCAUYVA 144 / DON BOSCO 4002.4050.4074 / AV. HIPOLITO YRIGOYEN N

DENOMINACION: Basílica María Auxiliadora y San Carlos de Borromeo, Colegio Pio IX e Inspectoría Salesiana Argentina Sur.

DATOS DE LA PARCELA

SUP LOTE	SUP EDIFICADA	EDIFICABILIDAD	FOS	ALTURA	
				Nº PISOS	ALTURA TOTAL
13396.60	27750	EE	%	PB+1 nivel / PB+2/ PB+3 otros s/edificio	variable: 9m/12m/15-17-21m

DATOS DEL EDIFICIO

PROYECTISTA: sacerdote y arquitecto Ernesto Vespignani	
CONSTRUCTOR:	
CORRIENTE ESTILÍSTICA: Eclecticismo	
TIPOLOGÍA: NR e3 - Escuela de patio central	
RÉGIMEN PROPIEDAD: Único	
DOMINIO: Privado	
USO ACTUAL: Educación y culto	
USO ORIGINAL: Educación y culto	
AÑO PROYECTO: 1899-1902 (basílica)	
AÑO MODIFICACIÓN: 1901-10const.Basilic	



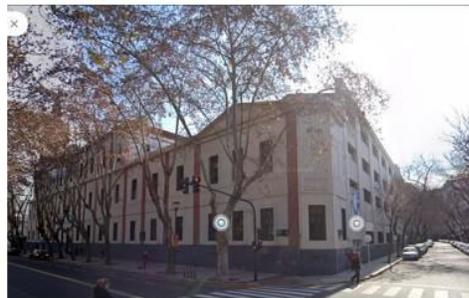
Quintino Bocayuva esq. H. Irigoyen – Basílica - Integral



Yapevú esq. Don Bosco - Estructural



Quintino Bocayuva – Basílica - Integral

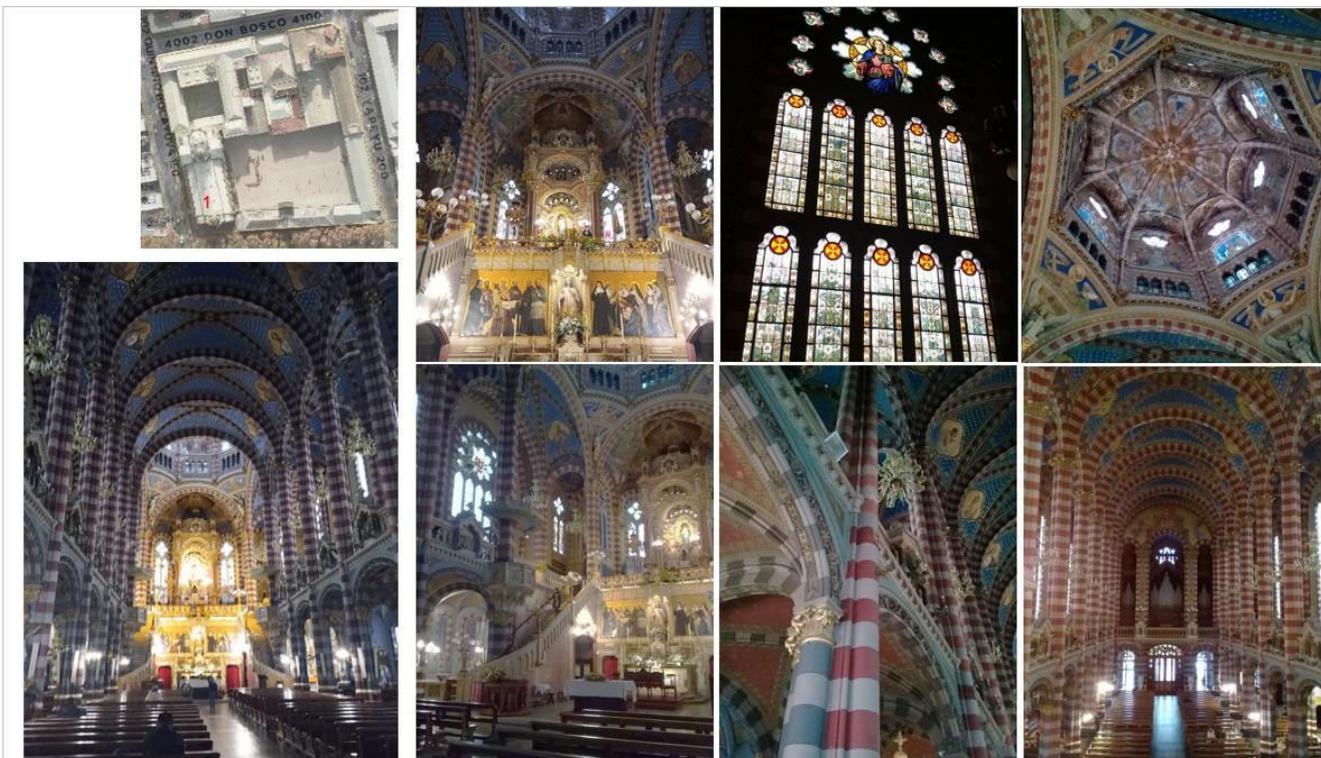


H. Irigoyen esq. Yapevú – Colegio Pío IX – Cautelar grado 3

AÉREA 1940

AÉREA

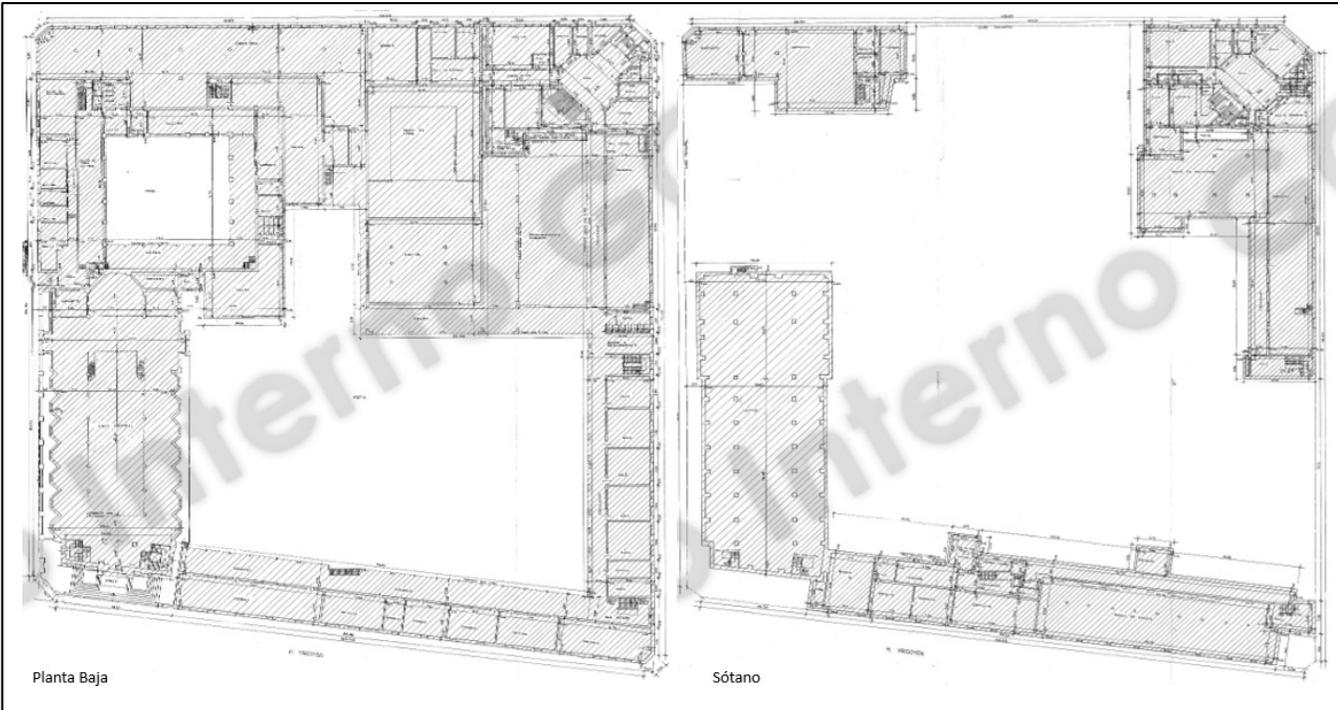
PE





Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA





Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

ESTADO DE CONSERVACIÓN

	B	R	M		B	R	M
FACHADA PB	✓			CARPINTERÍAS	✓		
FACHADA PA	✓			REVESTIMIENTOS	✓		
ORNAMENTACIÓN	✓			HERRERIA	✓		
(OTROS)				OBSERVACIONES	calidad ambiental del patio		

VALORACIÓN

VALOR URBANÍSTICO		VALOR ARQUITECTONICO			VALOR HISTÓRICO / TESTIMONIAL	SINGULARIDAD		INTERVENCIÓN
SINGULAR	AGRUPADO	TIPOLOG.	FACHADA	PLANTA		CONSTR	DISEÑO	
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	El conjunto posee edificios sin valor

ELEMENTOS DE ESPECIAL VALOR E INTERÉS

Neorrománico lombardo: edificio esq. Don Bosco-Yapeyu, Neo gótico y neobizantino interior: Basílica de gran calidad y singularidadespacial-ornamental- material (solados.vitrales. obras artísticas religiosas. luminarias. altares)

OTRAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

MATERIAL RECOPIADO Usig, PDI, relevamiento fotográfico GOPAU

RELEVADO Arq. Mercedes Chezo **FECHA** 21/09/2023

REVISADO Ara. Mercedes Chezo **FECHA** 22/01/2024



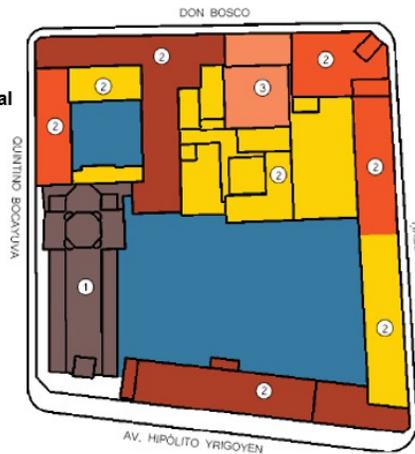
Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA

Estudiado para:

Reglamentación del **Equipamiento Especial** identificando:

- edificios catalogados según referencias;
- protección ambiental (claustros)
- zonas sin protección



REFERENCIAS

- Protección Integral
- Protección Estructural
- Protección Cautelar Grado 3
- Protección Cautelar
- Sin protección
- Protección Ambiental - Ámbito Consolidado

- ① Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo
- ② Casa Salesiana Pío IX, Obra de Don Bosco: Colegio y Pío IX y Profesorado Don Bosco
- ③ Jardín Maternal "Mamá Margarita"

Protección Ambiental

- Los dos patios constituyen vacíos determinantes para el valor tipológico y ambiental del conjunto, por lo que sus proporciones no deben verse afectadas en futuras intervenciones

El Conjunto Salesiano: Basílica María Auxiliadora y San Carlos de Borromeo, Colegio Pío IX e Inspectoría Salesiana Argentina Sur (036-084-000) / Instituto María Auxiliadora, Casa Inspectoría y Templo de la casa María Auxiliadora (036-101-001b) / Colegio y oratorio San Francisco de Sales (036-100-006^a) está compuesto por tres inmuebles que constituye un enclave de alto valor referencial para el barrio y la Ciudad. Se trata de tres piezas fundacionales en el entorno, cuya acción institucional educativa y confesional de la Orden de Don Bosco, están íntimamente ligadas a la historia del desarrollo e identidad de Almagro. Vale recordar que el primer templo o capilla de San Carlos, frentista al pasaje homónimo, se erigió en 1878 en el lugar donde actualmente se emplaza la Basílica de María Auxiliadora y San Carlos de Borromeo, la cual fue inaugurada en 1910.

Arquitectónicamente se presentan como ejemplos de la tipología mixta de culto y uso educativo combinado, en la que los claustros o patios (ya sean secos o con jardines) determinan el valor espacial y de contrapuntos entre los llenos y vacíos que singularizan el tejido urbano.

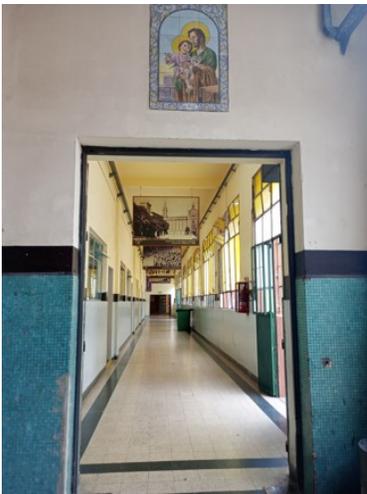
Su impronta monumental se basa principalmente en la continuidad de la masa muraria a una escala relativamente contenida (aproximadamente entre 15 y 17m) en la que se destacan los templos como elementos diferenciales por sus alturas y/o por su carácter simbólico. Este último definido por su tipología específica de planta longitudinal (ya sea basilical o de nave única) y con o sin torre, según jerarquías compositivas y de rango eclesiástico. En este sentido, las variantes en lenguajes expresivos, riquezas estético-ornamentales de valor artístico y materiales aportan a la lectura diversa dentro del conjunto.

Ernesto Vespignani (Lugo, Italia, 8 de septiembre de 1861-Buenos Aires, Argentina, 4 de febrero de 1925) fue un sacerdote católico y arquitecto. Perteneció a la congregación salesiana, obra de Don Bosco. En Turín conoció al fundador de dicha orden religiosa. Estudió dibujo (disegno) en la Academia Albertina de Bellas Artes de Turín (Accademia Albertina di Belle Arti di Torino) con Camillo Boito como profesor. Continuó su formación en Bologna. Construyó su primera obra importante en la capilla de San Francisco, del Liceo salesiano de Valsalice en las afueras de Turín -cruzando el río Po- y el teatro del Oratorio de Valdocco, inicio de una prolífica carrera de producción de arquitectura sacra que desarrolló principalmente en América. Convocado por su hermano José, llegó a la Argentina en 1901 para proyectar y dirigir un nuevo templo en reemplazo de la antigua iglesia San Carlos en el barrio de Almagro en Buenos Aires. Ese fue el inicio de la planificación y construcción de su obra cumbre, la Basílica María Auxiliadora y San Carlos. Ernesto Vespignani fue responsable de la fundación de la Oficina Técnica Central de Arquitectura Salesiana, considerada verdadera escuela de arte en donde proyectan numerosos edificios escolares y religiosos que supervisará personalmente viajando por el interior del país y a los otros países de la región. A su muerte, la oficina técnica continuó su labor de la mano de uno de sus discípulos, el Padre Florencio Martínez. https://es.wikipedia.org/wiki/Ernesto_Vespignani



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA



Vista desde la cúpula. En primer plano, edificio actual de Talleres y Laboratorios (c.1915)



Observatorio meteorológico (izquierda) y lateral de la Basílica (c.1960)



CONDICIÓN JURÍDICA: Protección Especial

BARRIO: ALMAGRO

COMUNA: 5

CATASTRO

C 6	S	M	P	DIRECCION
	036	100	006a	AV. CASTRO BARROS 249.543 / AV. HIPOLITO YRIGOYEN 3840.3900 / BELGRANO 3863 / YAPEYU 264.270

DENOMINACION: Colegio y Oratorio San Francisco de Sales

DATOS DE LA PARCELA

SUP LOTE	SUP EDIFICADA	EDIFICABILIDAD	FOS	ALTURA	
				Nº PISOS	ALTURA TOTAL
8022.80	11636	USAA - USAM	%	PB+1 nivel / PB+2 niveles / otros	variable: e/15 m - 17m
				s/edificio	

DATOS DEL EDIFICIO

PROYECTISTA: sacerdote y arquitecto Ernesto Vespignani	
CONSTRUCTOR:	
CORRIENTE ESTILÍSTICA: Eclecticismo	
TIPOLOGÍA: NR e3 - Escuela de patio central	
RÉGIMEN PROPIEDAD: Unico	
DOMINIO: Privado	
USO ACTUAL: Educación y culto	
USO ORIGINAL: Educación y culto	
AÑO PROYECTO: ca. 1917/21/24/25	
AÑO MODIFICACIÓN: 1940/54/65/75/89/97	



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA
DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA – GOPAU
BASE DE DATOS DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL INVENTARIO 036-100



Av. Hipólito Yrigoyen 3900 esq. Yapeyú – Cautelar grado 3
Colegio San Francisco de Sales



Av. Belgrano 3850 – Estructural
Oratorio San Francisco de Sales

AÉREA 1940



AÉREA



PERFIL CUADRA



Av. Hipólito Yrigoyen



Av. Castro Barros



Av. Hipólito Yrigoyen

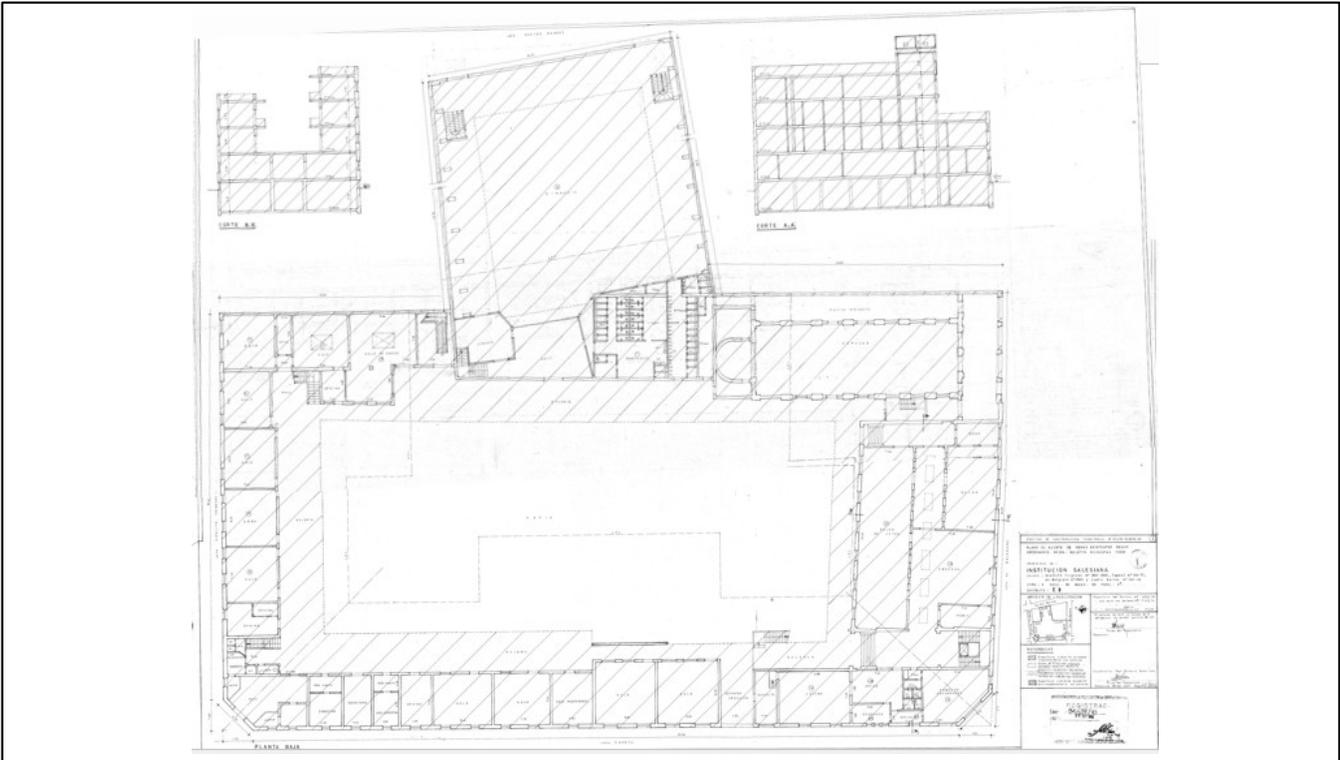
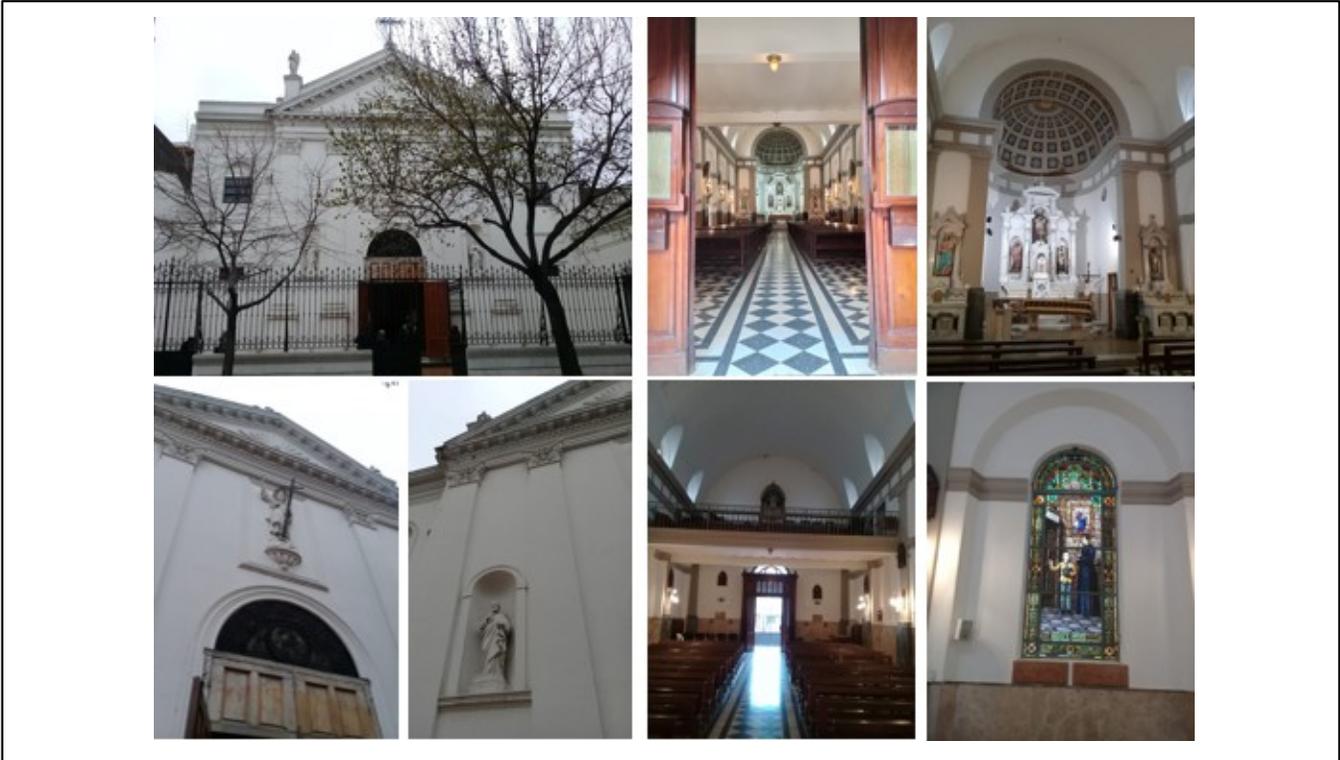


Yapeyú y Av. Belgrano



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA





Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

ESTADO DE CONSERVACIÓN

	B	R	M		B	R	M
FACHADA PB	✓			CARPINTERÍAS	✓		
FACHADA PA	✓			REVESTIMIENTOS	✓		
ORNAMENTACIÓN	✓			HERRERIA	✓		
(OTROS)	✓			OBSERVACIONES	se realizaron obras de restauración y puesta en valor fachadas		
Interiores oratorio, galerías al patio							

VALORACIÓN

VALOR URBANÍSTICO		VALOR ARQUITECTONICO			VALOR HISTÓRICO / TESTIMONIAL	SINGULARIDAD		INTERVENCIÓN
SINGULAR	AGRUPADO	TIPOLOG.	FACHADA	PLANTA		CONSTR	DISEÑO	
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	El conjunto posee edificios sin valor

ELEMENTOS DE ESPECIAL VALOR E INTERÉS

Neorrománico lombardo el edificio histórico del colegio y neoclásico el oratorio, calidad ambiental del patio. Interiores oratorio: solados, vitrales, obras artísticas religiosas

OTRAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

MATERIAL RECOPIADO Usig, PDI, relevamiento fotográfico GOPAU

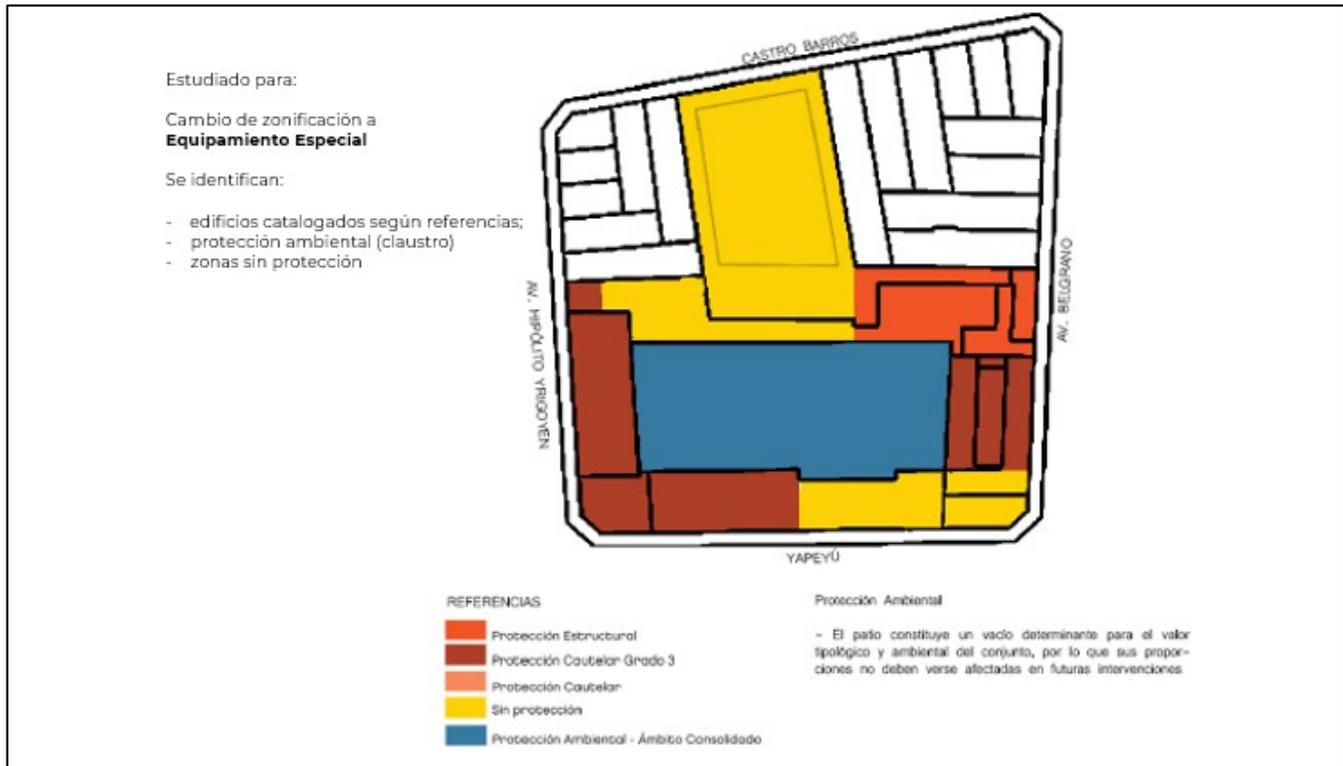
RELEVADO Arq. Gabriela D'amato **FECHA** 21/09/2023

REVISADO Ara. Mercedes Chezo **FECHA** 18/01/2024



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRAFICA



El Conjunto Salesiano: Basílica María Auxiliadora y San Carlos de Borromeo, Colegio Pio IX e Inspectoría Salesiana Argentina Sur (036-084-000) / Instituto María Auxiliadora, Casa Inspectorial y Templo de la casa María Auxiliadora (036-101-001b) / Colegio y oratorio San Francisco de Sales (036-100-006^a) está compuesto por tres inmuebles que constituye un enclave de alto valor referencial para el barrio y la Ciudad. Se trata de tres piezas fundacionales en el entorno, cuya acción institucional educativa y confesional de la Orden de Don Bosco, están íntimamente ligadas a la historia del desarrollo e identidad de Almagro. Vale recordar que el primer templo o capilla de San Carlos, frentista al pasaje homónimo, se erigió en 1878 en el lugar donde actualmente se emplaza la Basílica de María Auxiliadora y San Carlos de Borromeo, la cual fue inaugurada en 1910.

Arquitectónicamente se presentan como ejemplos de la tipología mixta de culto y uso educativo combinado, en la que los claustros o patios (ya sean secos o con jardines) determinan el valor espacial y de contrapuntos entre los llenos y vacíos que singularizan el tejido urbano.

Su impronta monumental se basa principalmente en la continuidad de la masa muraria a una escala relativamente contenida (aproximadamente entre 15 y 17m) en la que se destacan los templos como elementos diferenciales por sus alturas y/o por su carácter simbólico. Este último definido por su tipología específica de planta longitudinal (ya sea basilical o de nave única) y con o sin torre, según jerarquías compositivas y de rango eclesialístico. En este sentido, las variantes en lenguajes expresivos, riquezas estético-ornamentales de valor artístico y materiales aportan a la lectura diversa dentro del conjunto.

Ernesto Vespignani (Lugo, Italia, 8 de septiembre de 1861-Buenos Aires, Argentina, 4 de febrero de 1925) fue un sacerdote católico y arquitecto. Perteneció a la congregación salesiana, obra de Don Bosco. En Turín conoció al fundador de dicha orden religiosa. Estudió dibujo (diseño) en la Academia Albertina de Bellas Artes de Turín (Accademia Albertina di Belle Arti di Torino) con Camillo Boito como profesor. Continuó su formación en Bologna. Construyó su primera obra importante en la capilla de San Francisco, del Liceo salesiano de Valsalice en las afueras de Turín -cruzando el río Po- y el teatro del Oratorio de Valdocco, inicio de una prolífica carrera de producción de arquitectura sacra que desarrolló principalmente en América. Convocado por su hermano José, llegó a la Argentina en 1901 para proyectar y dirigir un nuevo templo en reemplazo de la antigua iglesia San Carlos en el barrio de Almagro en Buenos Aires. Ese fue el inicio de la planificación y construcción de su obra cumbre, la Basílica María Auxiliadora y San Carlos. Ernesto Vespignani fue responsable de la fundación de la Oficina Técnica Central de Arquitectura Salesiana, considerada verdadera escuela de arte en donde proyectan numerosos edificios escolares y religiosos que supervisará personalmente viajando por el interior del país y a los otros países de la región. A su muerte, la oficina técnica continuó su labor de la mano de uno de sus discípulos, el Padre Florencio Martínez. https://es.wikipedia.org/wiki/Ernesto_Vespignani



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA





CONDICIÓN JURÍDICA: Protección Especial

BARRIO: ALMAGRO

COMUNA: 5

CATASTRO

C 6	S	M	P	DIRECCION
	036	101	001b	AV. CASTRO BARROS 133.147.153.171 / AV. HIPOLITO YRIGOYEN 3841.3849.3855 / DON BOSCO 3908.3938.3940 / YAPEYU 132.172

DENOMINACION: Instituto María Auxiliadora, Casa Inspectorial y Templo de la casa María Auxiliadora

DATOS DE LA PARCELA

SUP LOTE	SUP EDIFICAD A	EDIFICA BILIDAD	FOS	ALTURA	
				Nº PISOS	ALTURA TOTAL
13383.20	16897	EE	%	PB+1 nivel / PB+2 niveles / otros s/edificio	variable: 9m/12m/15-17m

DATOS DEL EDIFICIO

PROYECTISTA: sacerdote y arquitecto Ernesto Vespignani	
CONSTRUCTOR:	
CORRIENTE ESTILÍSTICA: Eclecticismo	
TIPOLOGÍA: NR e3 - Escuela de patio central	
RÉGIMEN PROPIEDAD: Unico	
DOMINIO: Privado	
USO ACTUAL: Educación, residencia religiosas y culto	
USO ORIGINAL: Educación y culto	
AÑO PROYECTO: ca.1906/08/19	
AÑO MODIFICACIÓN: 1925/27(hcas) 65/75	



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA
DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA – GOPAU
BASE DE DATOS DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL INVENTARIO 036-101



Don Bosco esq. Yapevú – Cautelar Grado 3



Yapevú esq. Hipólito Yrigoyen – Cautelar Grado 3



Yapevú hacia H. Yrigoyen – Templo Ma. Auxiliadora - Estructural

AÉREA 1940



AÉREA



PERFIL CUADRA



Castro Barros 175



Castro Barros 133 – Casa San José



Don Bosco 3950

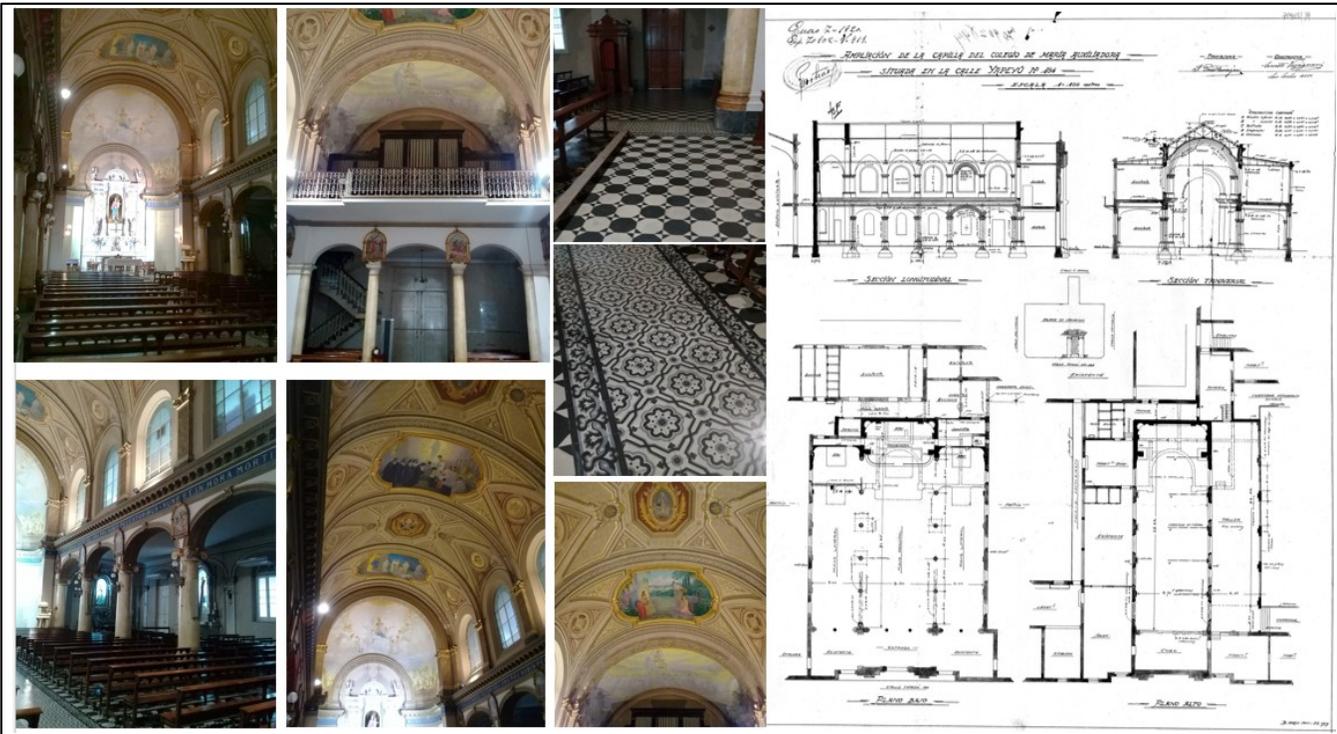


Castro Barros esq. Don Bosco

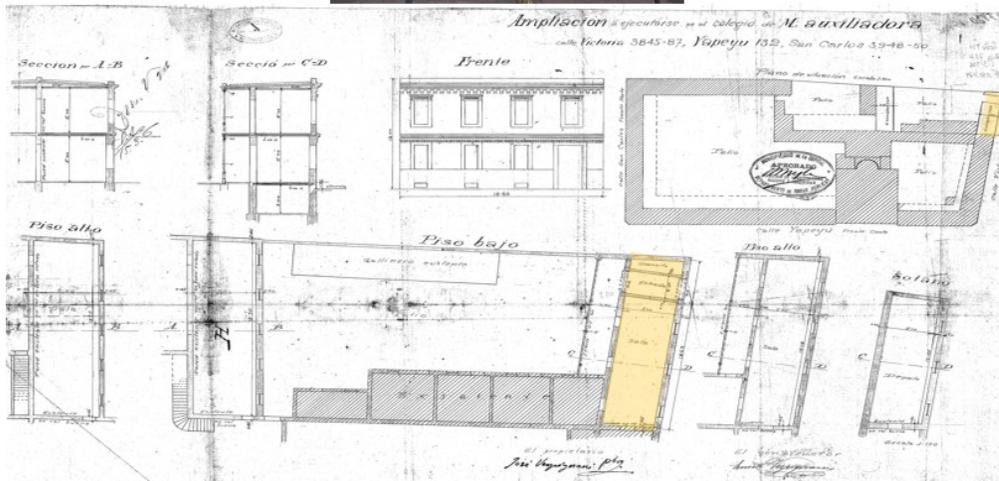


Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA



Ampliación 1906 –
frente sobre H. Yrigoyen 3855





Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

ESTADO DE CONSERVACIÓN

	B	R	M		B	R	M
FACHADA PB	✓			CARPINTERÍAS	✓		
FACHADA PA	✓			REVESTIMIENTOS	✓		
ORNAMENTACIÓN	✓			HERRERIA	✓		
(OTROS)	✓			OBSERVACIONES	Posee sectores de fachadas históricas pintadas		
Interiores templo, galerías patio							

VALORACIÓN

VALOR URBANÍSTICO		VALOR ARQUITECTONICO			VALOR HISTÓRICO / TESTIMONIAL	SINGULARIDAD		INTERVENCIÓN
SINGULAR	AGRUPADO	TIPOLOG.	FACHADA	PLANTA		CONSTR	DISEÑO	
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	El conjunto posee edificios sin valor

ELEMENTOS DE ESPECIAL VALOR E INTERÉS

Calidad ambiental del patio y valor paisajístico el jardín. Interiores templo: solados, obras artísticas religiosas, pinturas decorativas en cielorrasos y ventanales a nave central. estucos. columnas v arcos con bóveda de cañon corrido. órgano.

OTRAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

MATERIAL RECOPIADO Usig, PDI, relevamiento fotográfico GOPAU

RELEVADO Arq. Mercedes Chezo **FECHA** 21/09/2023

REVISADO Ara. Mercedes Chezo **FECHA** 19/01/2024



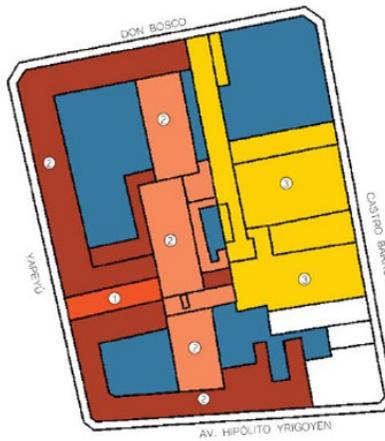
Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA

Estudiado para:

Reglamentación del **Equipamiento Especial**
identificación:

- edificios catalogados según referencias;
- protección ambiental (claustros y jardín parquizado)
- zonas sin protección



REFERENCIAS

- Protección Estructural
- Protección Cautelar Grado 3
- Protección Cautelar
- Sin protección
- Protección Ambiental - Ámbito Consolidada

- ① Templo de la casa de María Auxiliadora
- ② Instituto María Auxiliadora
- ③ Área de residencia de religiosas, jardín de infantes e instalaciones deportivas del colegio

Protección Ambiental

- 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/o renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo, no sólo a criterios paisajísticos, sino también a valores históricos, previa intervención de los organismos competentes.
- Los dos claustros cuyo frente principal edilicio dan hacia la calle Yapeyú constituyen vacíos determinantes para el valor tipológico y ambiental del conjunto, por lo que sus proporciones y galerías perimetrales no deben verse afectados en futuras intervenciones.

El Conjunto Salesiano: Basílica María Auxiliadora y San Carlos de Borromeo, Colegio Pio IX e Inspectoría Salesiana Argentina Sur (036-084-000) / Instituto María Auxiliadora, Casa Inspectorial y Templo de la casa María Auxiliadora (036-101-001b) / Colegio y oratorio San Francisco de Sales (036-100-006a) está compuesto por tres inmuebles y constituye un enclave de alto valor referencial para el barrio y la Ciudad. Se trata de tres piezas fundacionales en el entorno, cuya acción institucional educativa y confesional de la Orden de Don Bosco, están íntimamente ligadas a la historia del desarrollo e identidad de Almagro. Vale recordar que el primer templo o capilla de San Carlos, frentista al pasaje homónimo, se erigió en 1878 en el lugar donde actualmente se emplaza la Basílica de María Auxiliadora y San Carlos de Borromeo, la cual fue inaugurada en 1910.

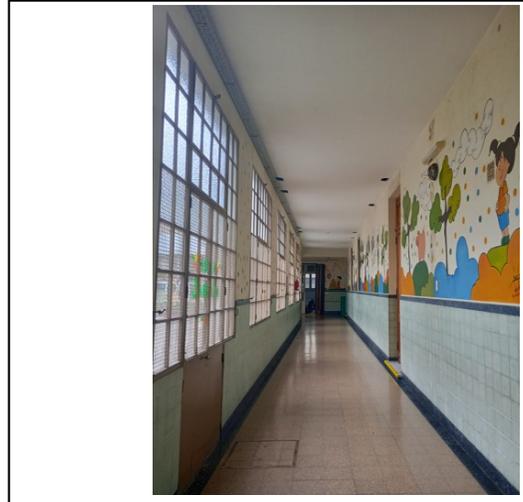
Arquitectónicamente se presentan como ejemplos de la tipología mixta de culto y uso educativo combinado, en la que los claustros o patios (ya sean secos o con jardines) determinan el valor espacial y de contrapuntos entre los llenos y vacíos que singularizan el tejido urbano.

Su impronta monumental se basa principalmente en la continuidad de la masa muraria a una escala relativamente contenida (aproximadamente entre 15 y 17m) en la que se destacan los templos como elementos diferenciales por sus alturas y/o por su carácter simbólico. Este último definido por su tipología específica de planta longitudinal (ya sea basilical o de nave única) y con o sin torre, según jerarquías compositivas y de rango eclesástico. En este sentido, las variantes en lenguajes expresivos, riquezas estético-ornamentales de valor artístico y materiales aportan a la lectura diversa dentro del conjunto.

Según una placa conmemorativa colocada en el templo de María Auxiliadora, el mismo fue bendecido en 1883 y fue el primero en América dedicado a esa advocación de la Virgen. Los primeros planos de la Institución, obrantes en archivo del GCBA, son de ampliaciones realizadas en 1906 por Vespignani. En ellos ya se graficaron como existentes el colegio, sus claustros y la capilla de nave central que, en 1919/20 fue ampliada con las naves laterales. Sobre las construcciones previas a dichas ampliaciones de 1906, se desconoce a qué época pertenecen y sus autores o, si son del propio Vespignani del cual se sabe que arribó al país en 1901.

Ernesto Vespignani (Lugo, Italia, 8 de septiembre de 1861-Buenos Aires, Argentina, 4 de febrero de 1925) fue un sacerdote católico y arquitecto. Perteneció a la congregación salesiana, obra de Don Bosco. En Turín conoció al fundador de dicha orden religiosa. Estudió dibujo (diseño) en la Academia Albertina de Bellas Artes de Turín (Accademia Albertina di Belle Arti di Torino) con Camillo Boito como profesor. Continuó su formación en Bologna. Construyó su primera obra importante en la capilla de San Francisco, del Liceo salesiano de Valsalice en las afueras de Turín -cruzando el río Po- y el teatro del Oratorio de Valdocco, inicio de una prolífica carrera de producción de arquitectura sacra que desarrolló principalmente en América. Convocado por su hermano José, llegó a la Argentina en 1901 para proyectar y dirigir un nuevo templo en reemplazo de la antigua iglesia San Carlos en el barrio de Almagro en Buenos Aires. Ese fue el inicio de la planificación y construcción de su obra cumbre, la Basílica María Auxiliadora y San Carlos. Ernesto Vespignani fue responsable de la fundación de la Oficina Técnica Central de Arquitectura Salesiana, considerada verdadera escuela de arte en donde proyectan numerosos edificios escolares y religiosos que supervisará personalmente viajando por el interior del país y a los otros países de la región. A su muerte, la oficina técnica continuó su labor de la mano de uno de sus discípulos, el Padre Florencio Martínez. https://es.wikipedia.org/wiki/Ernesto_Vespignani

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA



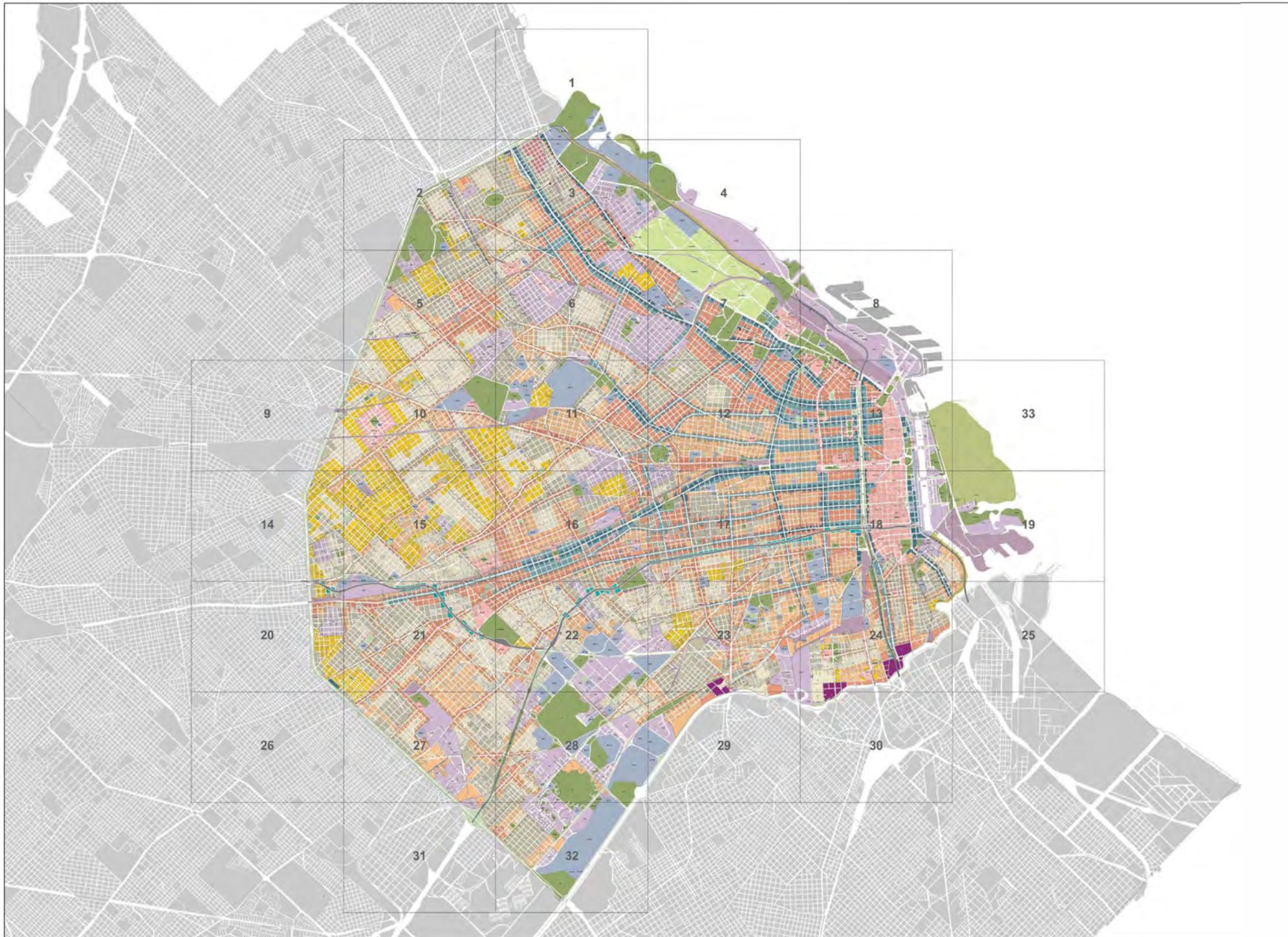


Legislatura
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

ANEXO II

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS



- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4



PLANCHETA

Nº1

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4



CONTINÚA EN PLANCHETA Nº3

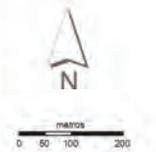
PLANCHETA

Nº2

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

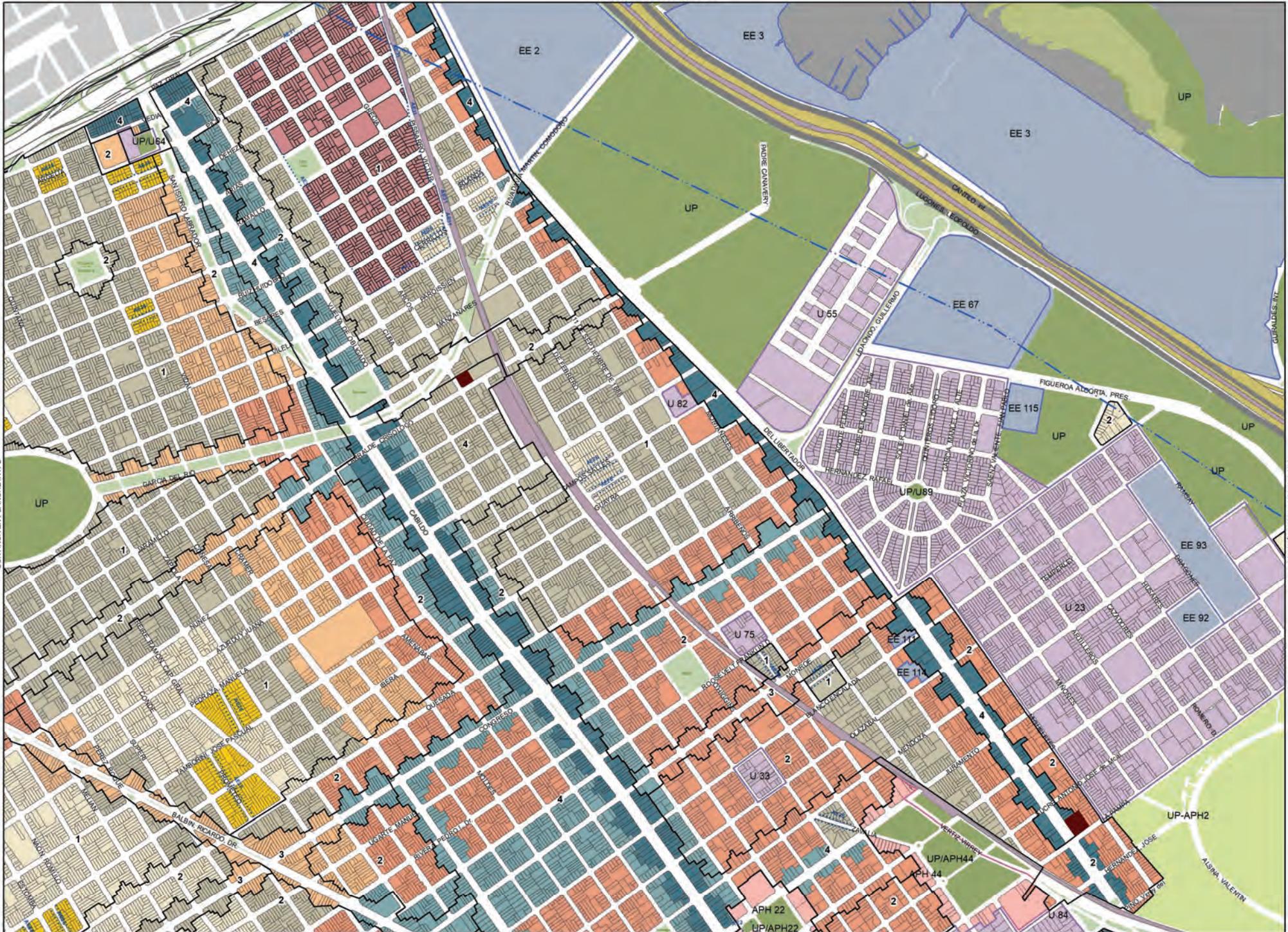
- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes

- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4



CONTINUA EN PLANCHETA Nº5

CONTINUA EN PLANCHETA Nº3



- Corredor Alto
 - Corredor Medio
 - USAA
 - USAM
 - USAB 2
 - USAB 1
 - USAB 0
 - Área UP
 - Área UP/APH
 - Área ARE
 - Área APH
 - Área AE
 - Área AE31
 - Área U
 - Área UF
 - Área RU
 - Área P
 - Área de Renovación Urbana Riachuelo
 - Equipamiento Especial
 - Limitación de altura en área de aprox. Aeropuerto
 - Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
 - Línea de retro obligatorio
 - Franja no edificable
 - Afectación vial
 - Puentes

- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

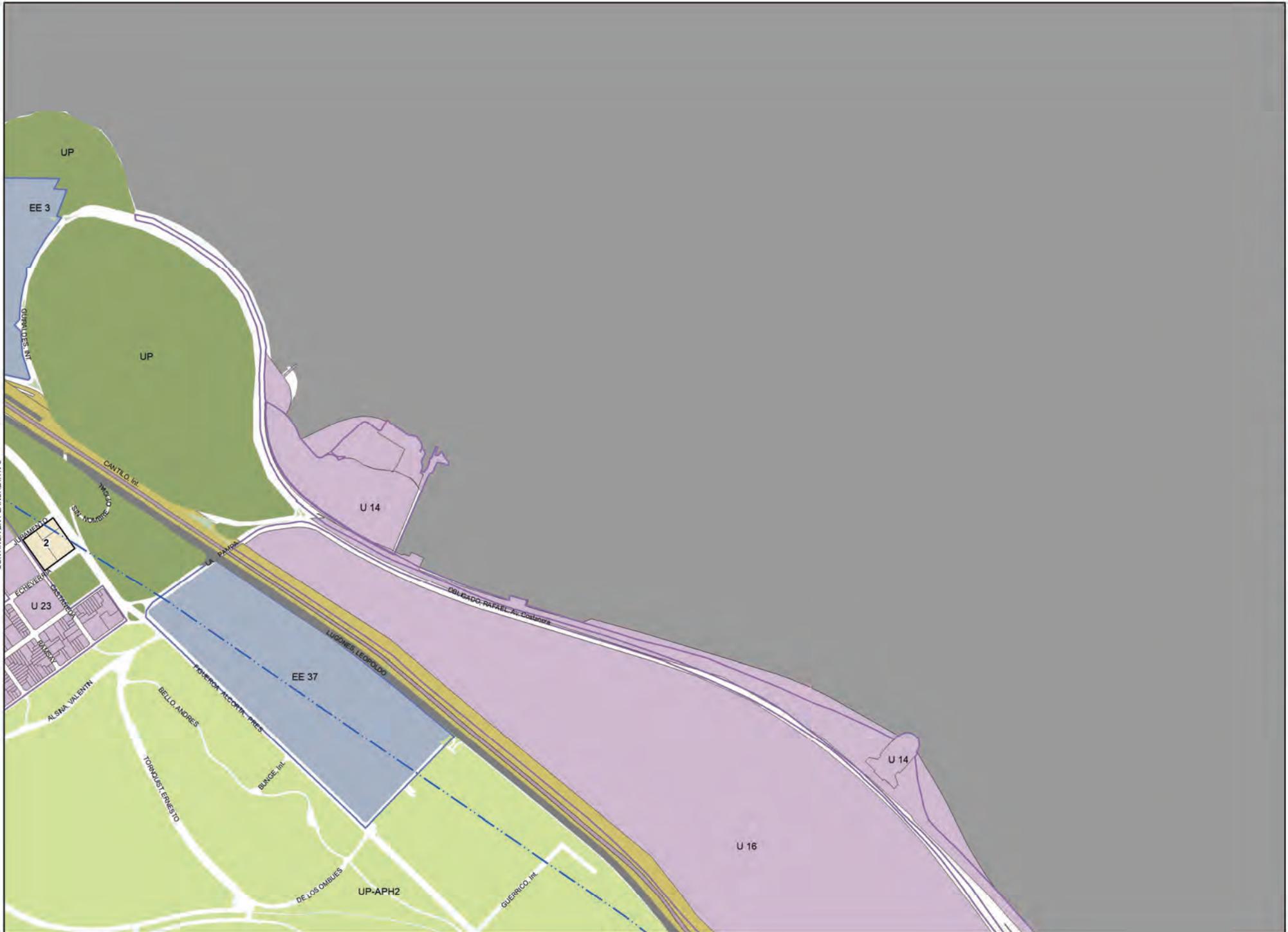


CONTINUA EN PLANCHETA N°2

CONTINUA EN PLANCHETA N°4

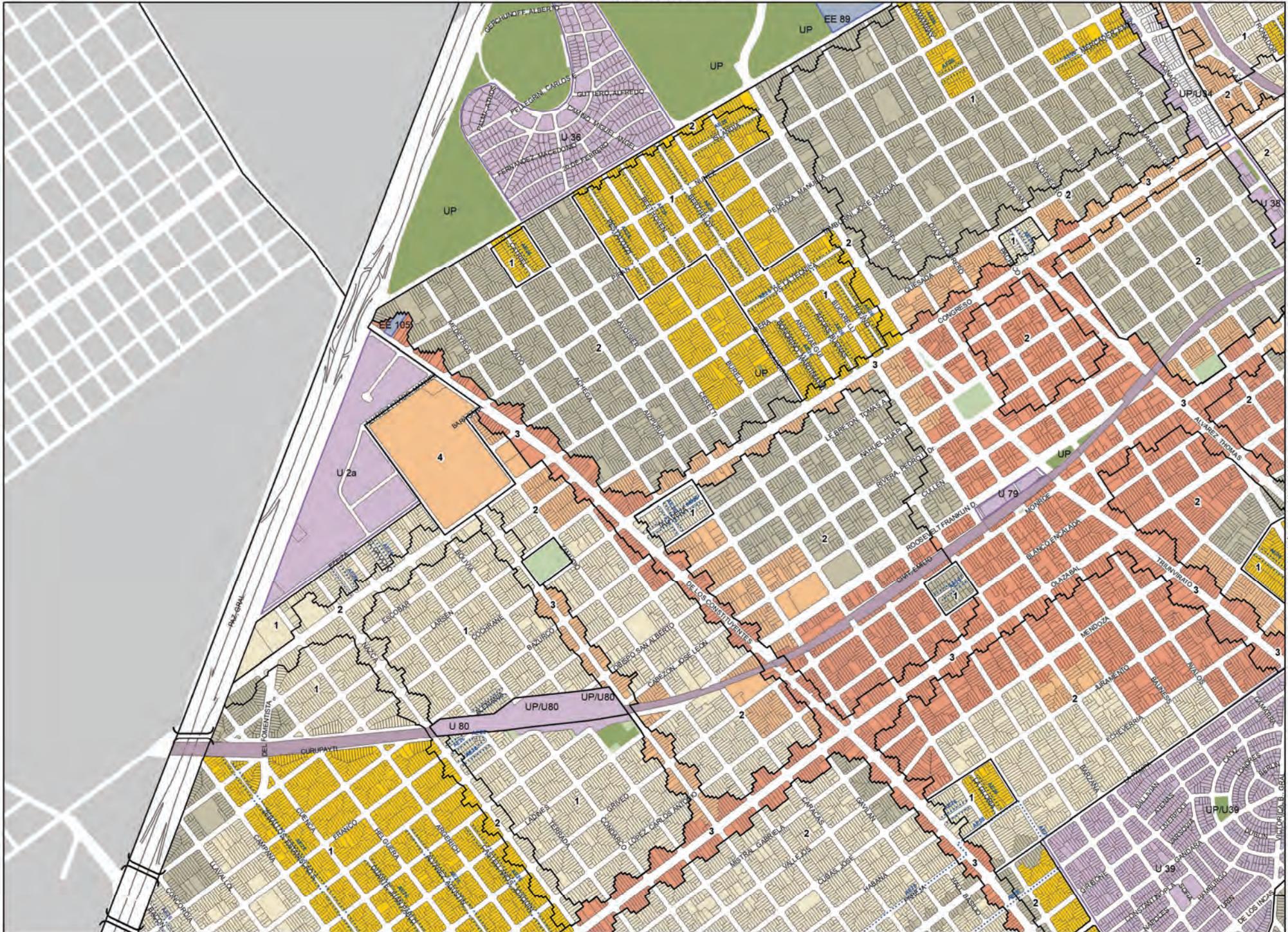
- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINUA EN PLANCHETA N°3



CONTINUA EN PLANCHETA N°7





- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeropuerto
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA:**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes

- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

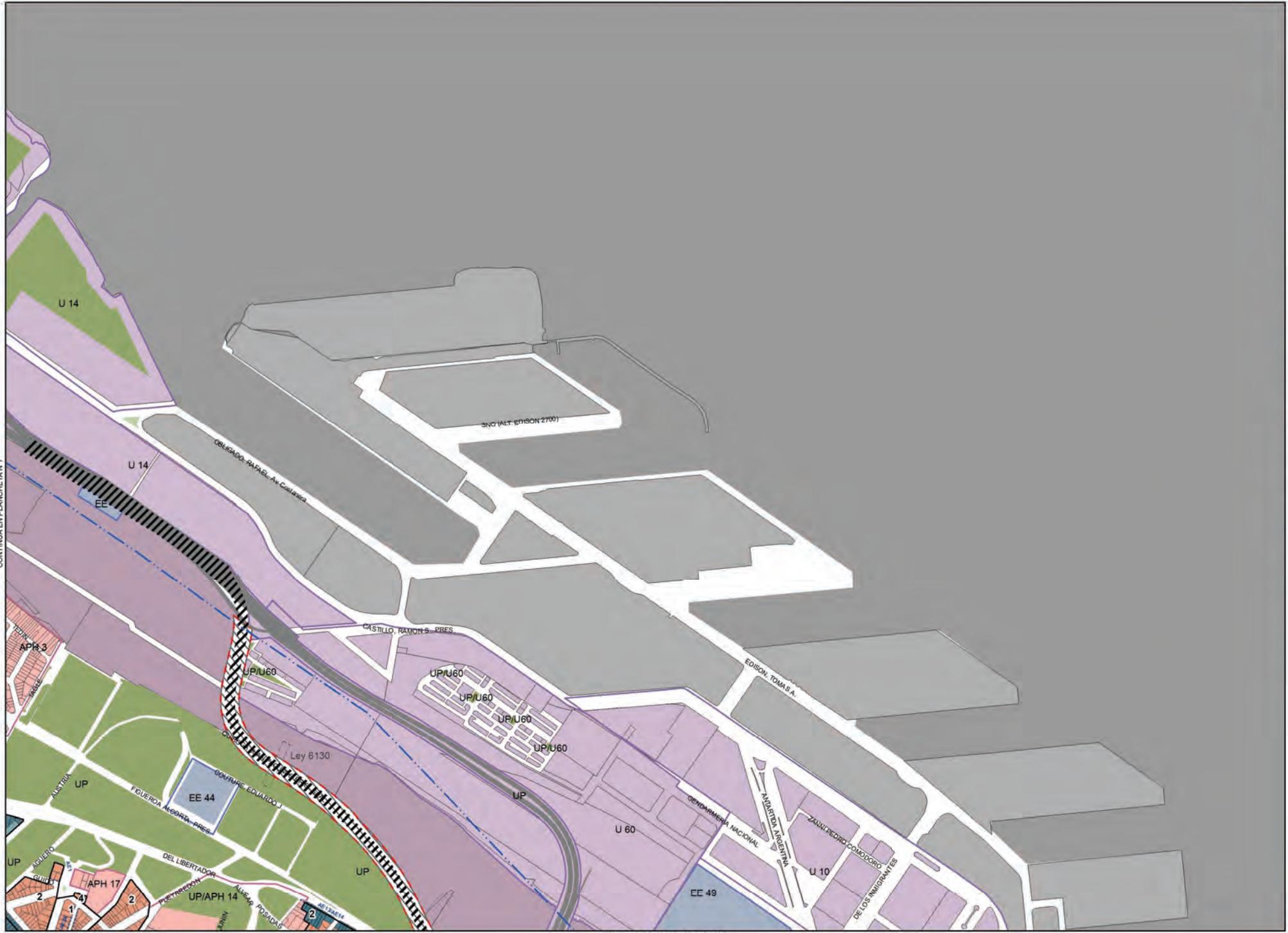


PLANCHETA

N°8

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4



CONTINUA EN PLANCHETA N°7

CONTINUA EN PLANCHETA N°13



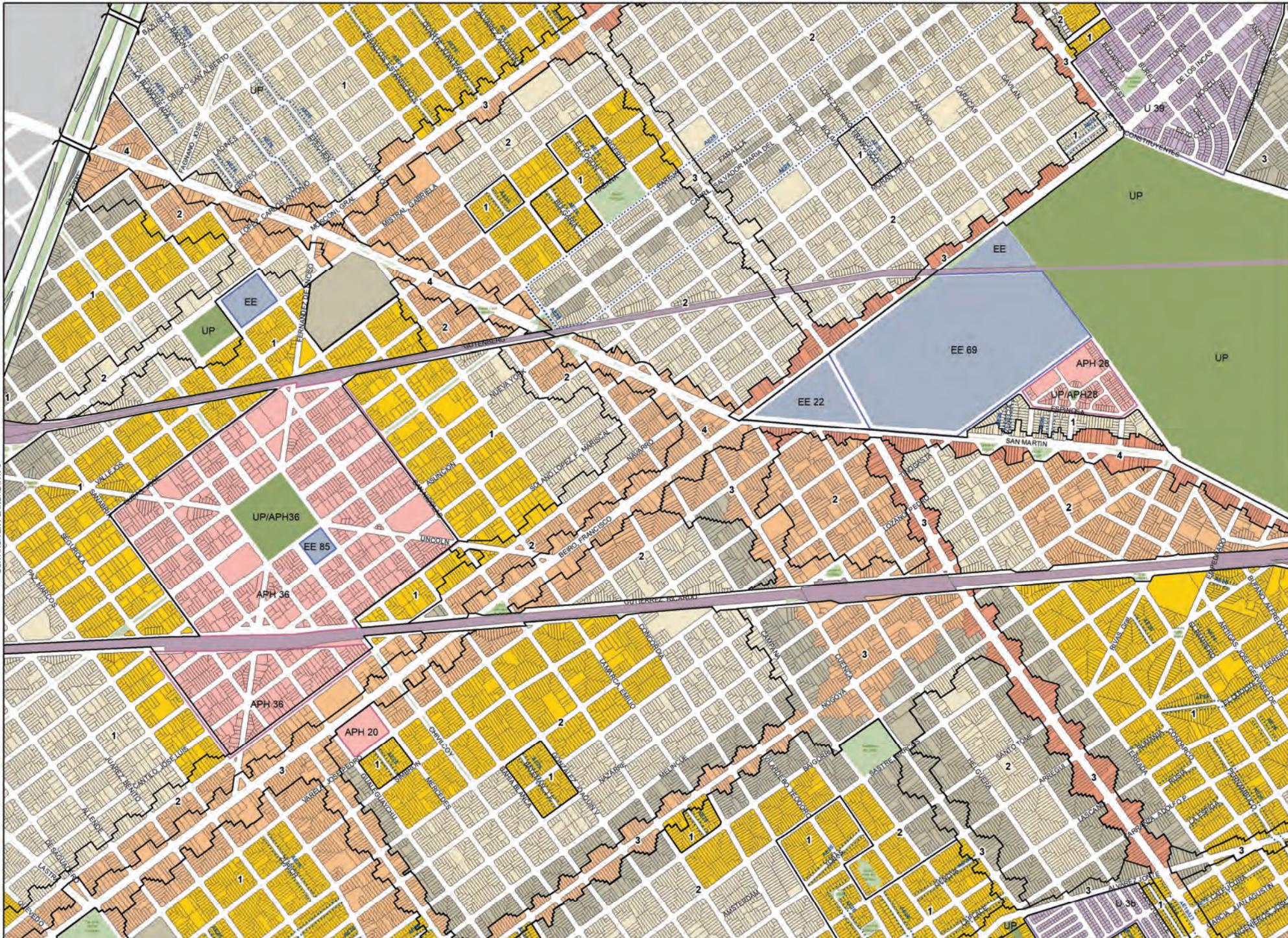
PLANCHETA N°10

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
 - Corredor Medio
 - USAA
 - USAM
 - USAB 2
 - USAB 1
 - USAB 0
 - Área UP
 - Área UP/APH
 - Área ARE
 - Área APH
 - Área AE
 - Área AE31
 - Área U
 - Área UF
 - Área RU
 - Área P
 - Área de Renovación Urbana Riachuelo
 - Equipamiento Especial
 - Limitación de altura en área de apro. Aeropuerto
 - Área de desarrollo urbano especial
 - Área RUA:**
 - Unidad de edificabilidad RUA
 - Línea de retro obligatorio
 - Franja no edificable
 - Afectación vial
 - Puentes
-
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
 - 2 Área de Mixtura de Usos 2
 - 3 Área de Mixtura de Usos 3
 - 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINUA EN PLANCHETA N°9

CONTINUA EN PLANCHETA N°11





PLANCHETA N°14

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINUA EN PLANCHETA N°15



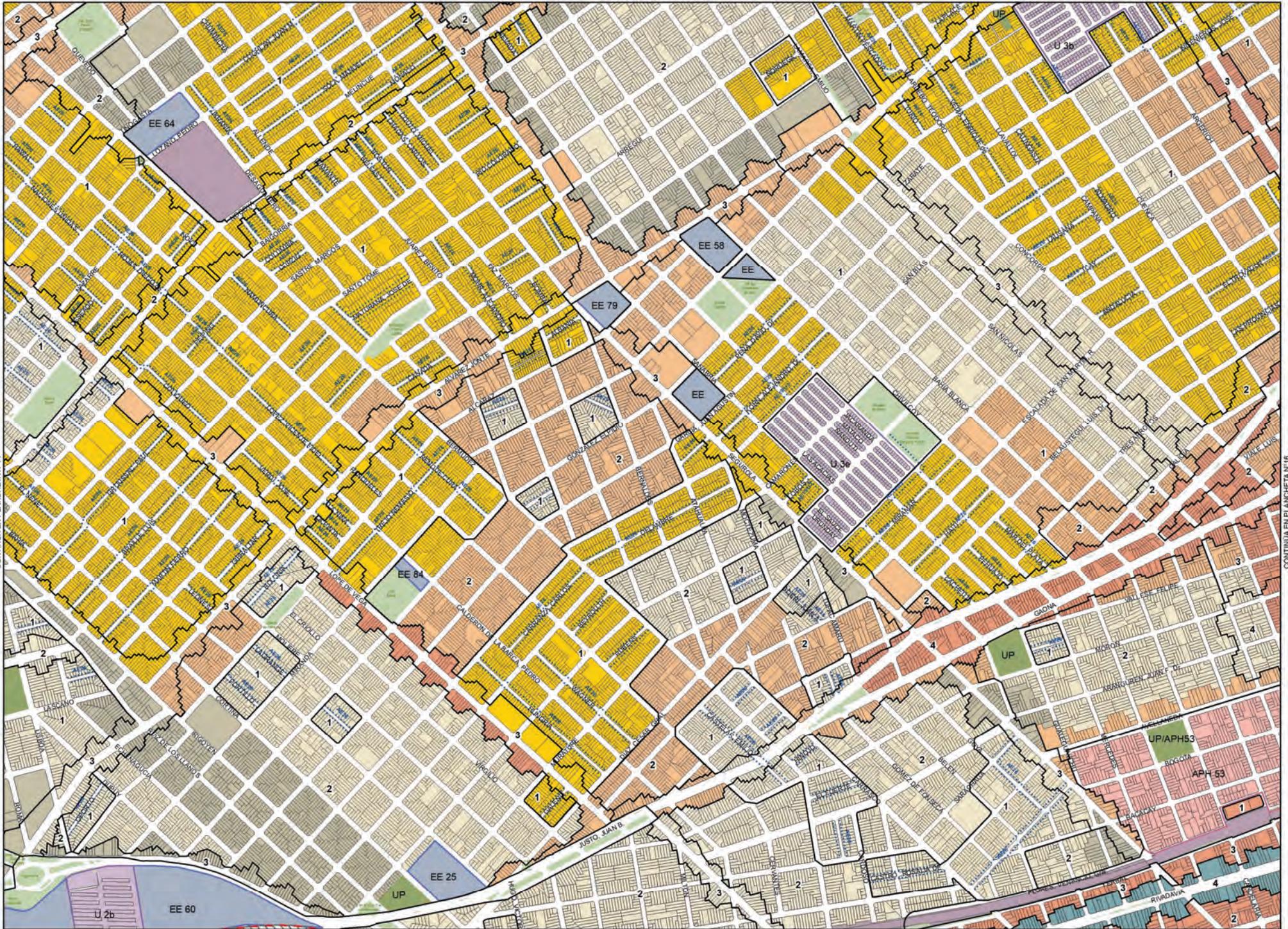
PLANCHETA N°15

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
 - Corredor Medio
 - USAA
 - USAM
 - USAB 2
 - USAB 1
 - USAB 0
 - Área UP
 - Área UP/APH
 - Área ARE
 - Área APH
 - Área AE
 - Área AE31
 - Área U
 - Área UF
 - Área RU
 - Área P
 - Área de Renovación Urbana Riachuelo
 - Equipamiento Especial
 - Limitación de altura en área de apro. Aeropuerto
 - Área de desarrollo urbano especial
 - Área RUA:**
 - Unidad de edificabilidad RUA
 - Línea de retro obligatorio
 - Franja no edificable
 - Afectación vial
 - Puentes
-
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
 - 2 Área de Mixtura de Usos 2
 - 3 Área de Mixtura de Usos 3
 - 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINÚA EN PLANCHETA N°14

CONTINÚA EN PLANCHETA N°16



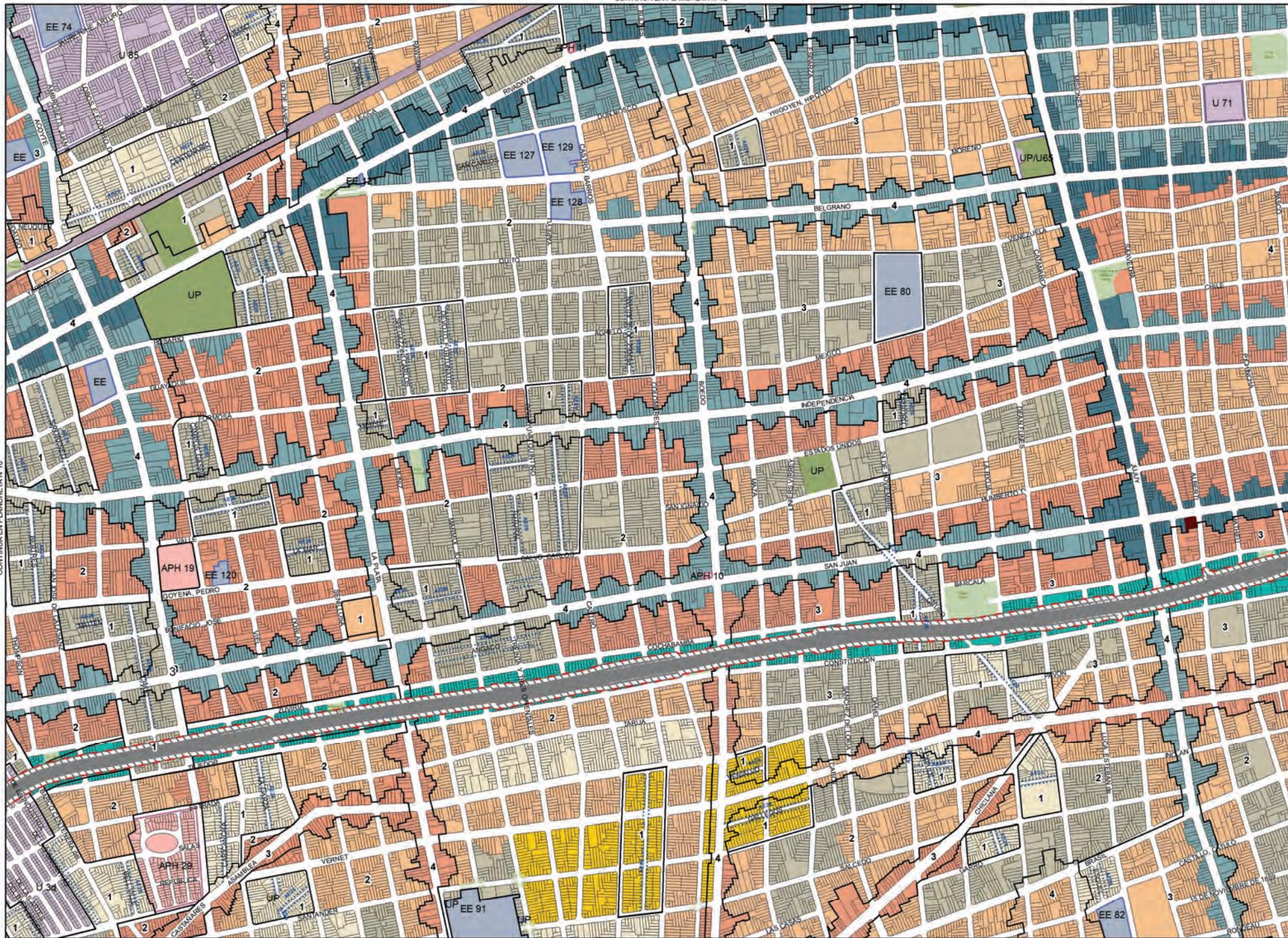
PLANCHETA N°17

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
 - Corredor Medio
 - USAA
 - USAM
 - USAB 2
 - USAB 1
 - USAB 0
 - Área UP
 - Área UP(AH)
 - Área ARE
 - Área APH
 - Área AE
 - Área AE31
 - Área U
 - Área UF
 - Área RU
 - Área P
 - Área de Renovación Urbana Riachuelo
 - Equipamiento Especial
 - Limitación de altura en área de aprox. Aeropuerto
 - Área de desarrollo urbano especial
 - Área RUA:**
 - Unidad de edificabilidad RUA
 - Línea de retro obligatorio
 - Franja no edificable
 - Afectación vial
 - Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
 - 2 Área de Mixtura de Usos 2
 - 3 Área de Mixtura de Usos 3
 - 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINUA EN PLANCHETA N°16

CONTINUA EN PLANCHETA N°18



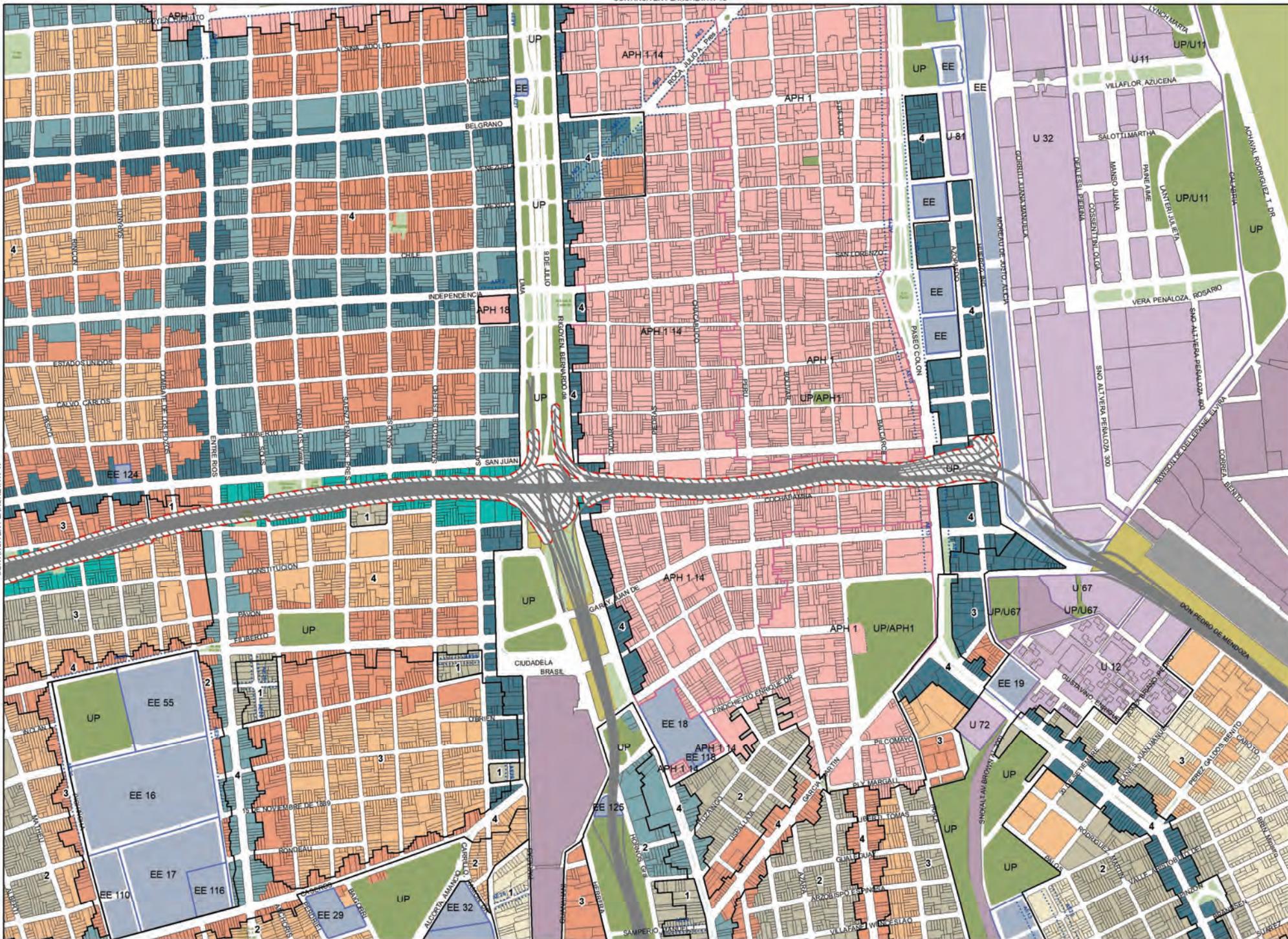
PLANCHETA N°18

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeropuerto
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes

CONTINUA EN PLANCHETA N°19

- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4



CONTINUA EN PLANCHETA N°17



PLANCHETA N°20

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes

CONTINUA EN PLANCHETA N°21

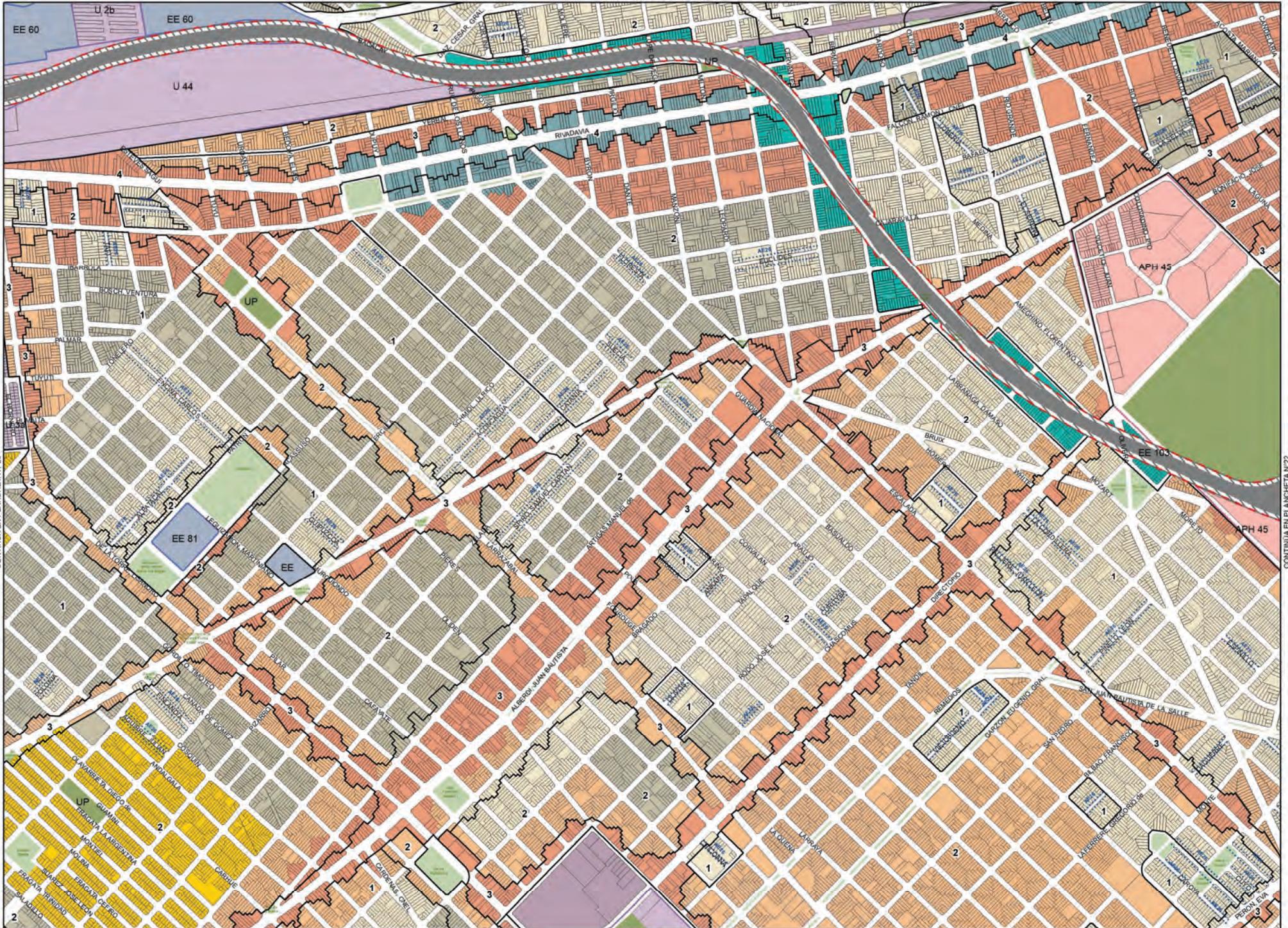
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4



PLANCHETA N°21

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

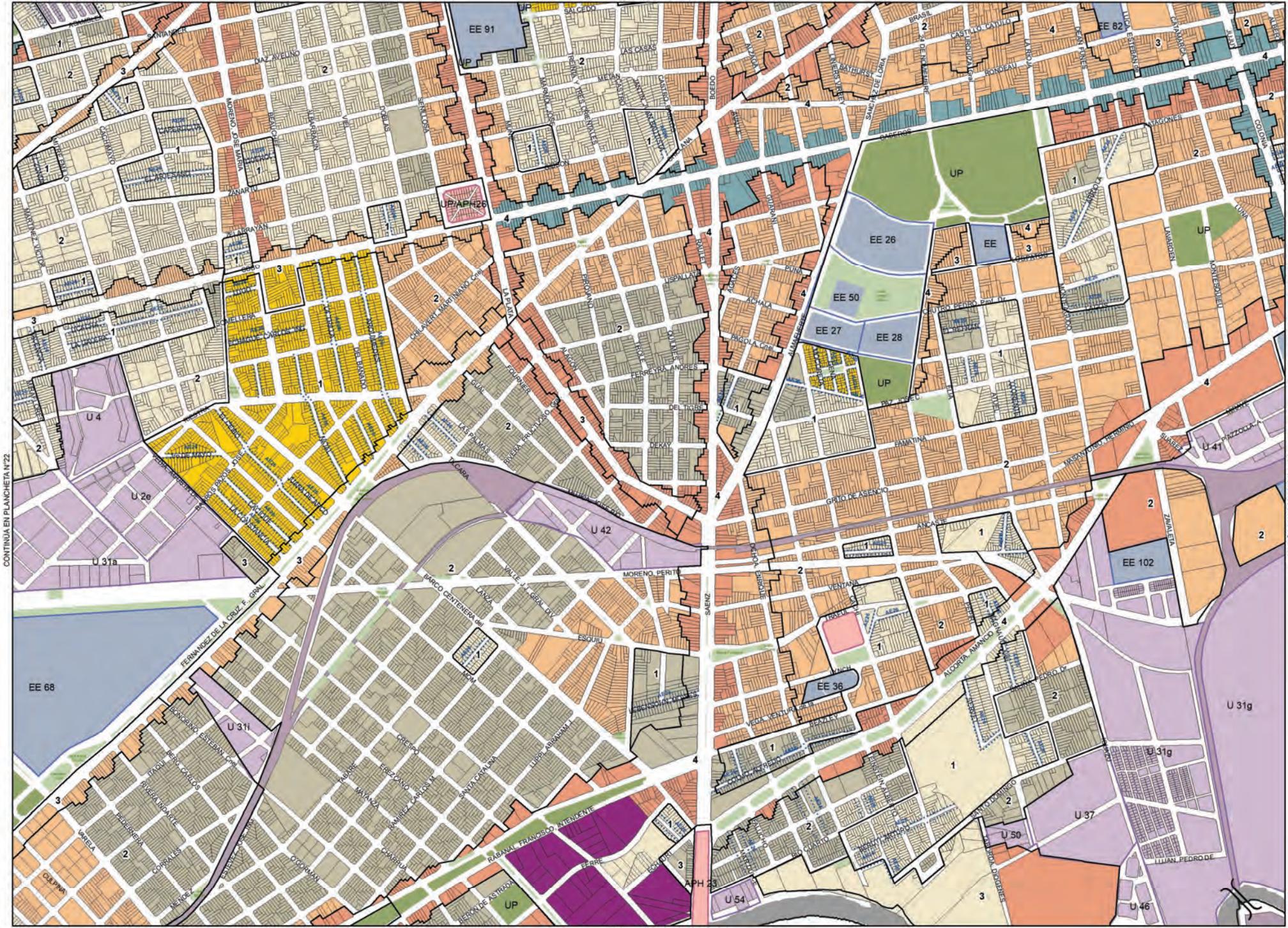
- Corredor Alto
 - Corredor Medio
 - USAA
 - USAM
 - USAB 2
 - USAB 1
 - USAB 0
 - Área UP
 - Área UP/APH
 - Área ARE
 - Área APH
 - Área AE
 - Área AE31
 - Área U
 - Área UF
 - Área RU
 - Área P
 - Área de Renovación Urbana Riachuelo
 - Equipamiento Especial
 - Limitación de altura en área de aprox. Aeropuerto
 - Área de desarrollo urbano especial
 - Área RUA:**
 - Unidad de edificabilidad RUA
 - Línea de retro obligatorio
 - Franja no edificable
 - Afectación vial
 - Puentes
-
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
 - 2 Área de Mixtura de Usos 2
 - 3 Área de Mixtura de Usos 3
 - 4 Área de Mixtura de Usos 4



PLANCHETA N°23

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
 - Corredor Medio
 - USAA
 - USAM
 - USAB 2
 - USAB 1
 - USAB 0
 - Área UP
 - Área UP/APH
 - Área ARE
 - Área APH
 - Área AE
 - Área AE31
 - Área U
 - Área UF
 - Área RU
 - Área P
 - Área de Renovación Urbana Riachuelo
 - Equipamiento Especial
 - Limitación de altura en área de aprox. Aeropuerto
 - Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA:**
- Unidad de edificabilidad RUA
 - Línea de retro obligatorio
 - Franja no edificable
 - Afectación vial
 - Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
 - 2 Área de Mixtura de Usos 2
 - 3 Área de Mixtura de Usos 3
 - 4 Área de Mixtura de Usos 4



CONTINÚA EN PLANCHETA N°22

CONTINÚA EN PLANCHETA N°24



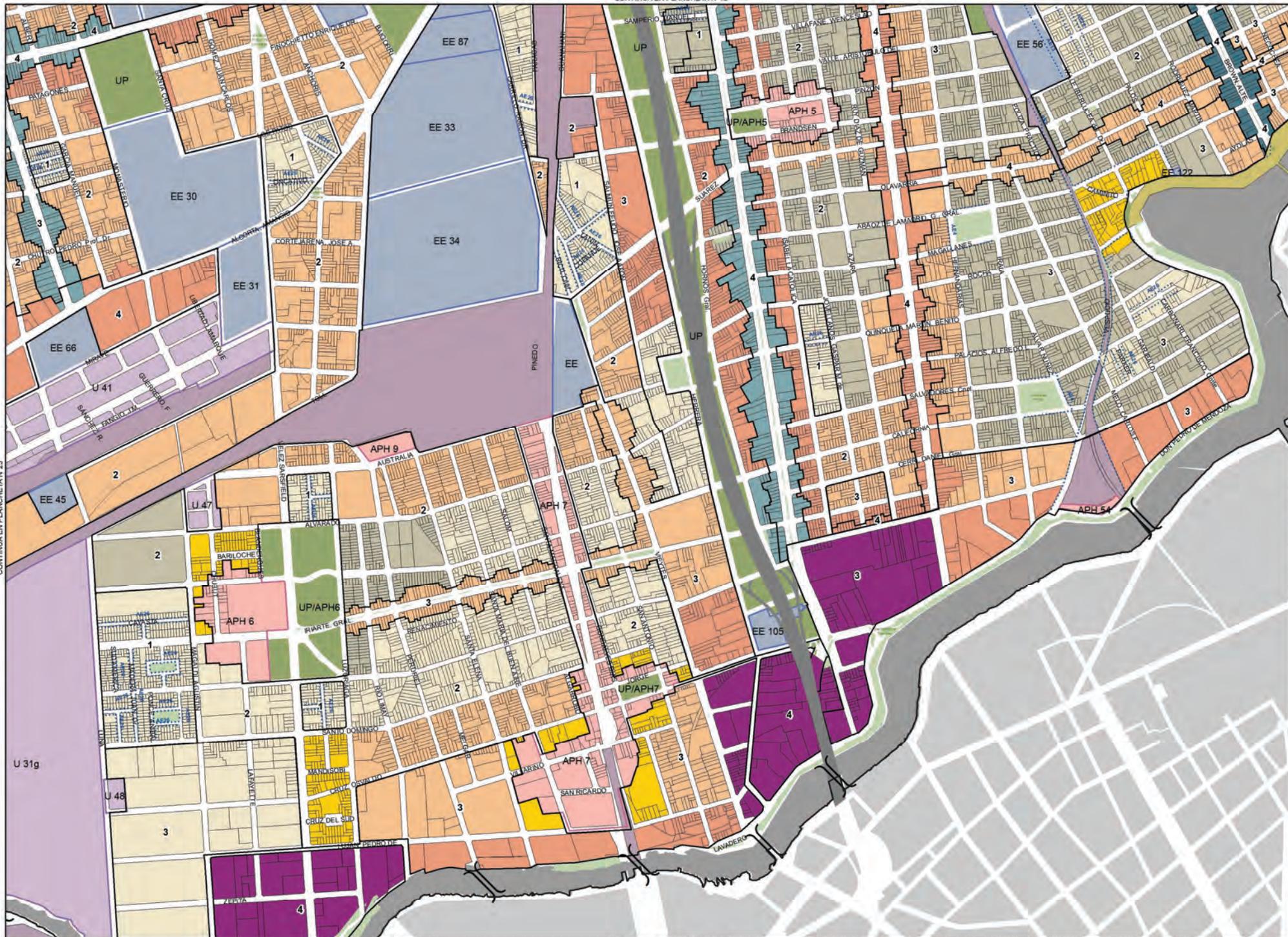
PLANCHETA N°24

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
 - Corredor Medio
 - USAA
 - USAM
 - USAB 2
 - USAB 1
 - USAB 0
 - Área UP
 - Área UP/APH
 - Área ARE
 - Área APH
 - Área AE
 - Área AE31
 - Área U
 - Área UF
 - Área RU
 - Área P
 - Área de Renovación Urbana Riachuelo
 - Equipamiento Especial
 - Limitación de altura en área de aprox. Aeropuerto
 - Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
 - Línea de retro obligatorio
 - Franja no edificable
 - Afectación vial
 - Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
 - 2 Área de Mixtura de Usos 2
 - 3 Área de Mixtura de Usos 3
 - 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINÚA EN PLANCHETA N°23

CONTINÚA EN PLANCHETA N°25



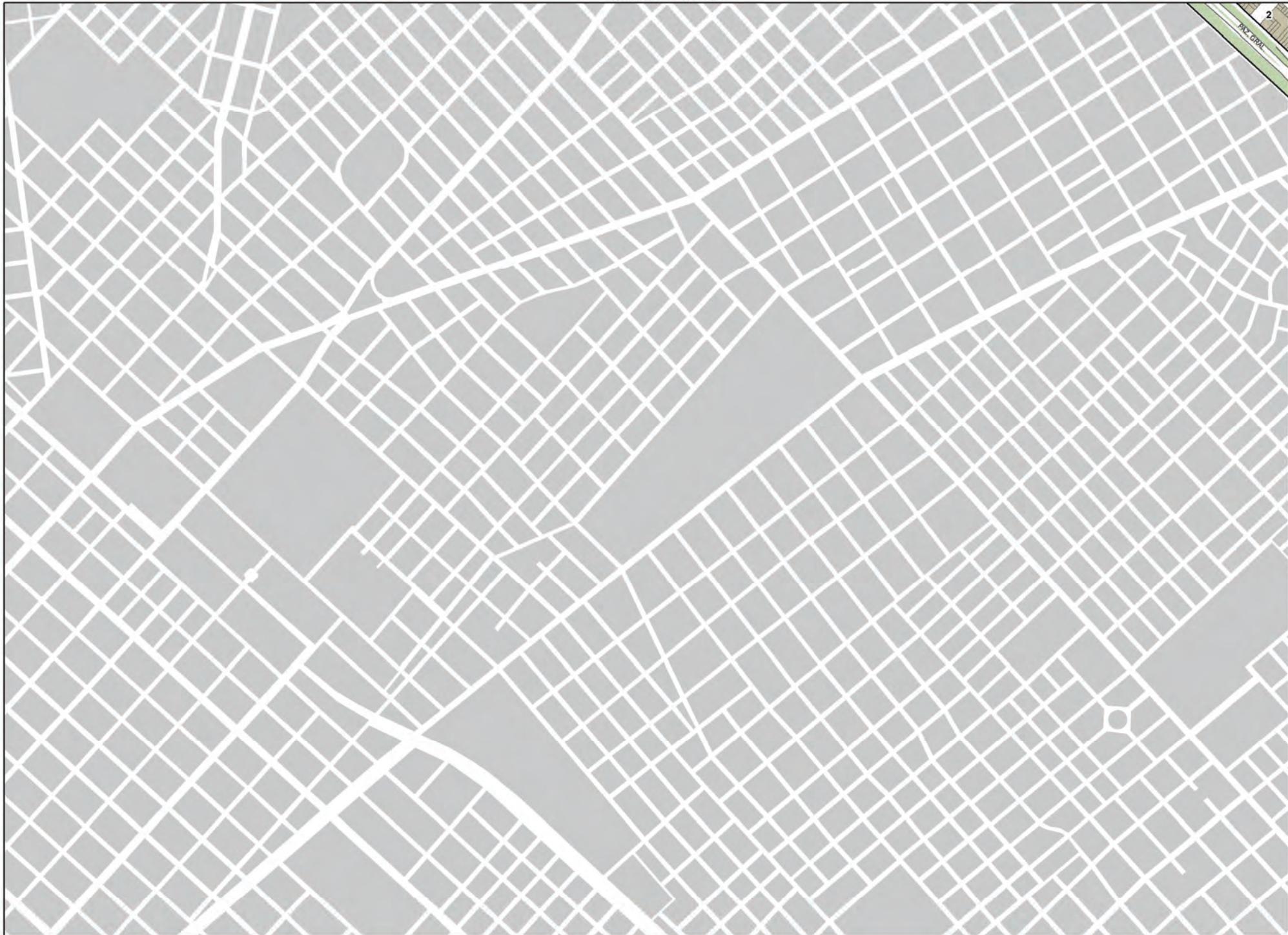
PLANCHETA N°25

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

-  Corredor Alto
-  Corredor Medio
-  USAA
-  USAM
-  USAB 2
-  USAB 1
-  USAB 0
-  Área UP
-  Área UP/APH
-  Área ARE
-  Área APH
-  Área AE
-  Área AE31
-  Área U
-  Área UF
-  Área RU
-  Área P
-  Área de Renovación Urbana Riachuelo
-  Equipamiento Especial
-  Limitación de altura en área de aprox. Aeropuerto
-  Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
-  Unidad de edificabilidad RUA
-  Línea de retro obligatorio
-  Franja no edificable
-  Afectación vial
-  Puentes
-  1 Área de Mixtura de Usos 1
-  2 Área de Mixtura de Usos 2
-  3 Área de Mixtura de Usos 3
-  4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINUA EN PLANCHETA N°24



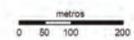


**PLANCHETA
N°26**

**MAPA DE
EDIFICABILIDAD
Y USOS**

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeropuerto
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

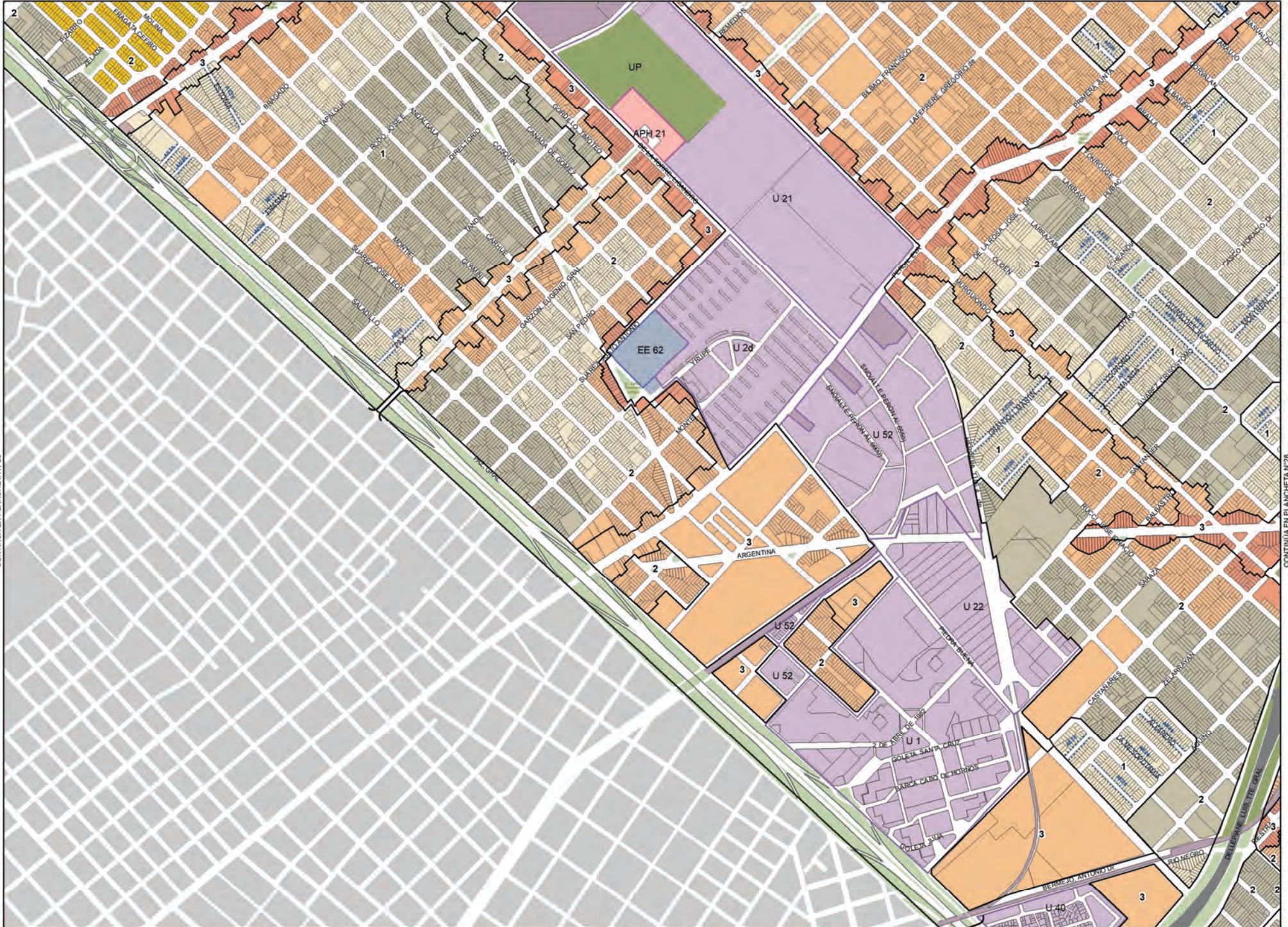
CONTINUA EN PLANCHETA N°27



PLANCHETA N°27

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
 - Corredor Medio
 - USAA
 - USAM
 - USAB 2
 - USAB 1
 - USAB 0
 - Área UP
 - Área UP/APH
 - Área ARE
 - Área APH
 - Área AE
 - Área AE31
 - Área U
 - Área UF
 - Área RU
 - Área P
 - Área de Renovación Urbana Riachuelo
 - Equipamiento Especial
 - Limitación de altura en área de aprox. Aeropuerto
 - Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
 - Línea de retiro obligatorio
 - Franja no edificable
 - Afectación vial
- 1** Área de Mixtura de Usos 1
- 2** Área de Mixtura de Usos 2
- 3** Área de Mixtura de Usos 3
- 4** Área de Mixtura de Usos 4



CONTINÚA EN PLANCHETA N°26

CONTINÚA EN PLANCHETA N°28

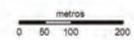


PLANCHETA N°30

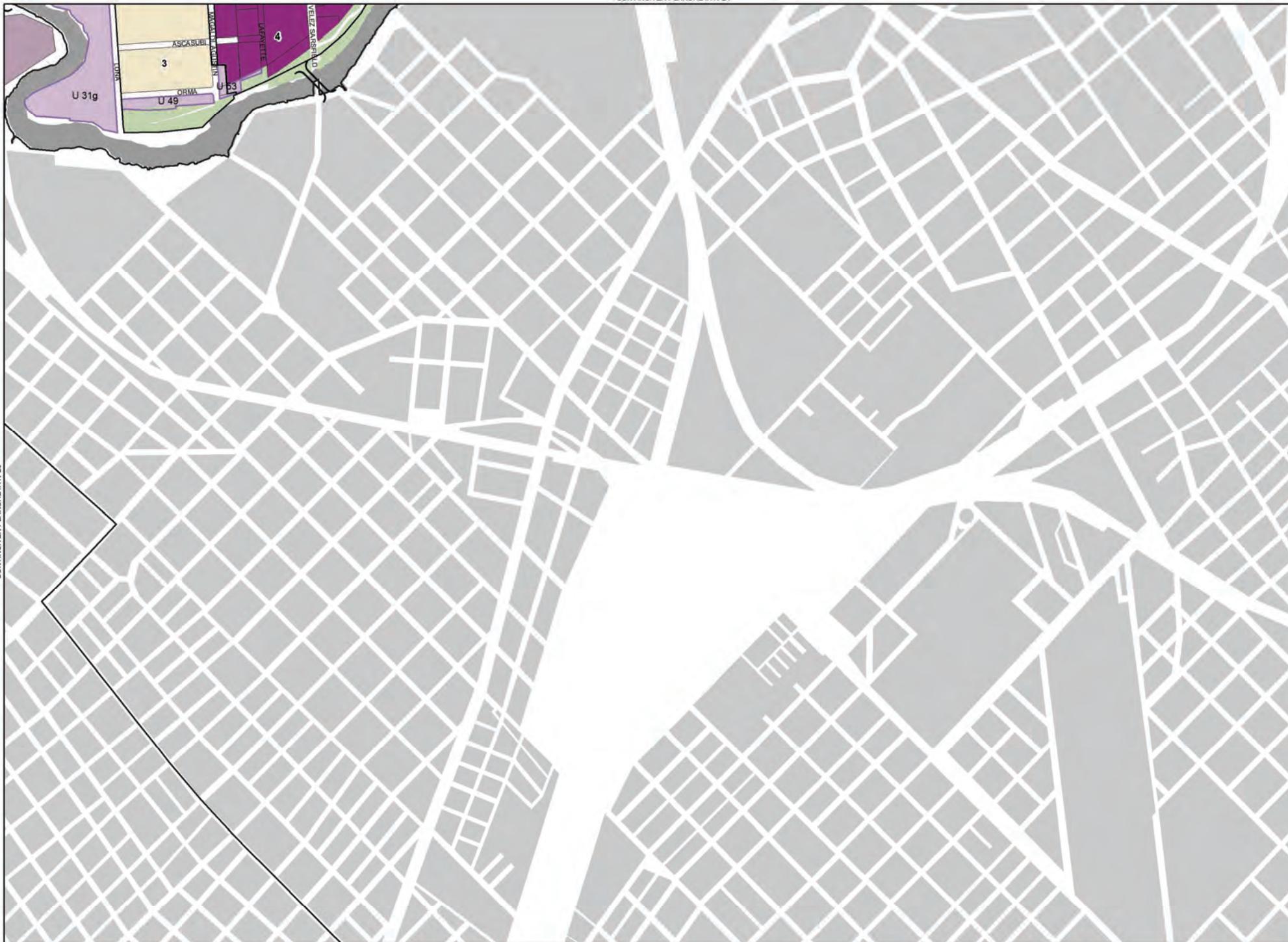
MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

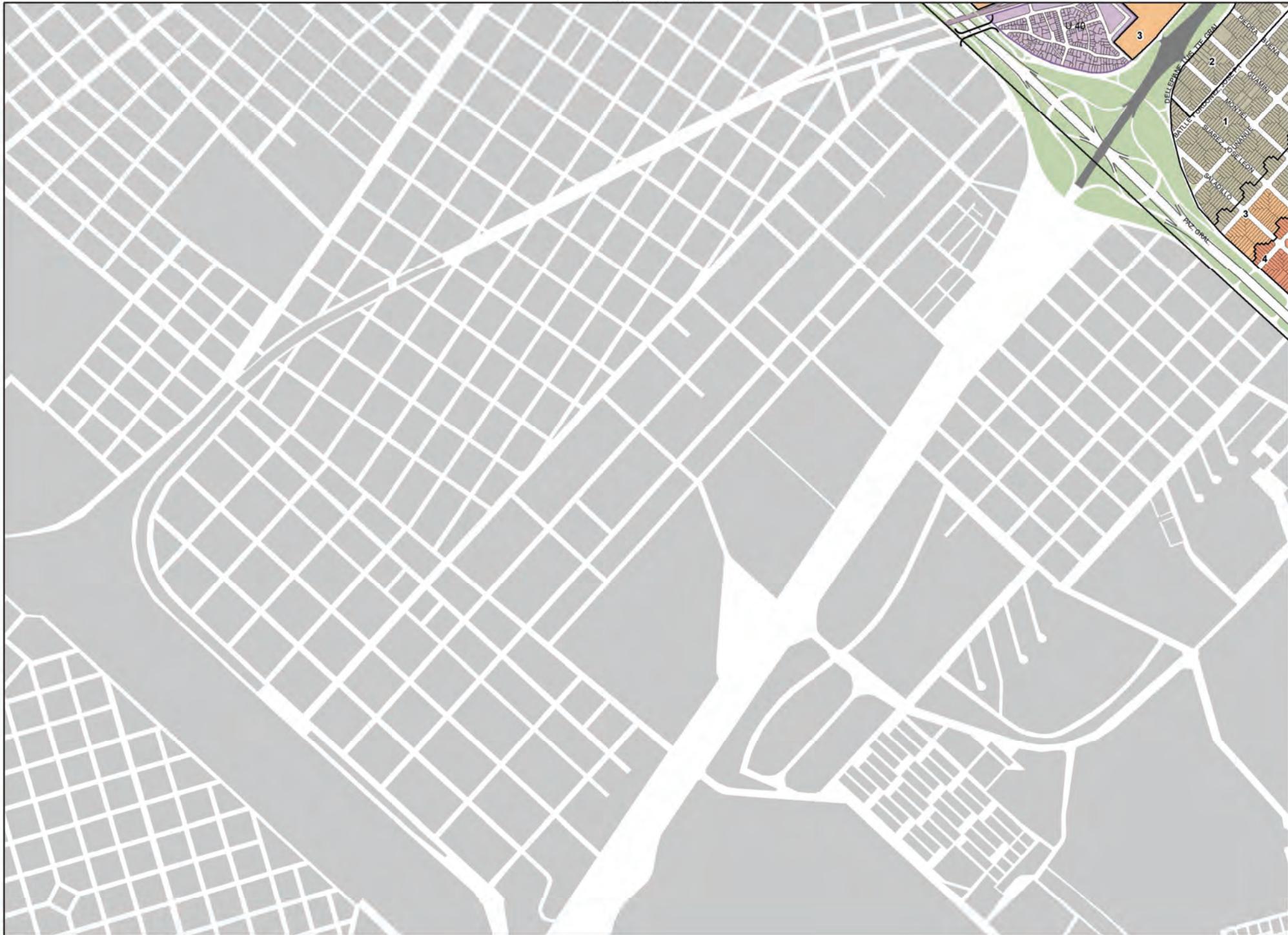
-  Corredor Alto
 -  Corredor Medio
 -  USAA
 -  USAM
 -  USAB 2
 -  USAB 1
 -  USAB 0
 -  Área UP
 -  Área UP/APH
 -  Área ARE
 -  Área APH
 -  Área AE
 -  Área AE31
 -  Área U
 -  Área UF
 -  Área RU
 -  Área P
 -  Área de Renovación Urbana Riachuelo
 -  Equipamiento Especial
 -  Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
 -  Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
-  Unidad de edificabilidad RUA
 -  Línea de retiro obligatorio
 -  Franja no edificable
 -  Afectación vial
 -  Puentes

-  1 Área de Mixtura de Usos 1
-  2 Área de Mixtura de Usos 2
-  3 Área de Mixtura de Usos 3
-  4 Área de Mixtura de Usos 4



CONTINÚA EN PLANCHETA N°29





PLANCHETA N°31

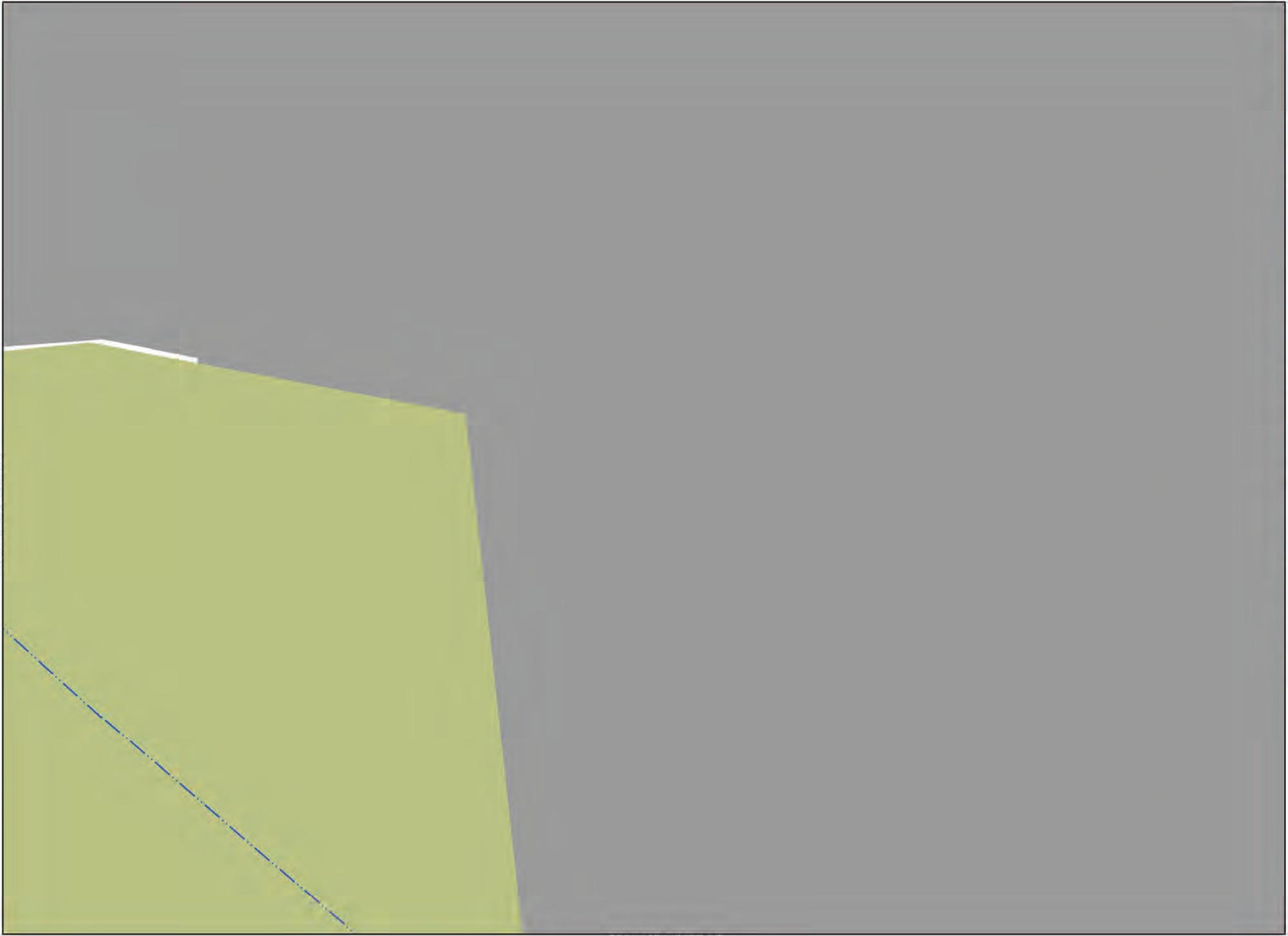
MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
 - Corredor Medio
 - USAA
 - USAM
 - USAB 2
 - USAB 1
 - USAB 0
 - Área UP
 - Área UP/APH
 - Área ARE
 - Área APH
 - Área AE
 - Área AE31
 - Área U
 - Área UF
 - Área RU
 - Área P
 - Área de Renovación Urbana Riachuelo
 - Equipamiento Especial
 - Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
 - Área de desarrollo urbano especial
 - Área RUA**
 - Unidad de edificabilidad RUA
 - Línea de retiro obligatorio
 - Franja no edificable
 - Afectación vial
 - Puentes
-
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
 - 2 Área de Mixtura de Usos 2
 - 3 Área de Mixtura de Usos 3
 - 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINUA EN PLANCHETA N°32



CONTINUA EN PLANCHETA N°13



PLANCHETA N°33

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

-  Corredor Alto
-  Corredor Medio
-  USAA
-  USAM
-  USAB 2
-  USAB 1
-  USAB 0
-  Área UP
-  Área UP/APH
-  Área ARE
-  Área APH
-  Área AE
-  Área AE31
-  Área U
-  Área UF
-  Área RU
-  Área P
-  Área de Renovación Urbana Riachuelo
-  Equipamiento Especial
-  Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
-  Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
-  Unidad de edificabilidad RUA
-  Línea de retro obligatorio
-  Franja no edificable
-  Afectación vial
-  Puentes
-  1 Área de Mixtura de Usos 1
-  2 Área de Mixtura de Usos 2
-  3 Área de Mixtura de Usos 3
-  4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINUA EN PLANCHETA N°19

