Buenos Aires, 12 de diciembre de 2024.

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

Artículo 1º.- 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.

Se establece 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 modifica el artículo 1.2.3.1 "Derechos" del Título 1 "Generalidades, Principios y Definiciones" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"1.2.3.1. Derechos

Los propietarios, poseedores, superficiarios y tenedores tienen los siguientes derechos en materia urbanística:

a. A usar, edificar y aprovechar económicamente el suelo y subsuelo, conforme a su destinación y a las limitaciones fundadas en motivos ambientales, paisajísticos, culturales, fiscales, de accesibilidad universal, y al desarrollo económico y social;

b. A consultar sobre proyectos y actividades a realizarse sobre el suelo de conformidad al principio de acceso a la información;

c. A consultar sobre las implicancias de las cuestiones que merezcan dilucidar respecto de la integración del dominio y las normas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico, social y accesibilidad universal, antes de emprender cualquier actividad, de conformidad al principio de acceso a la información;

d. A participar de los procedimientos de gestión urbano-ambiental;

e. A ejercer su derecho de iniciativa para inversiones particulares y a concretar los Instrumentos del Título 10 de este Código".

Art. 3°.- Se modifica el artículo 1.2.3.2 "Obligaciones" del Título 1 "Generalidades, Principios y Definiciones" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"1.2.3.2. Obligaciones

Los propietarios, poseedores, superficiarios y tenedores tienen las siguientes obligaciones en materia urbanística:

a. A respetar y contribuir con el respeto a las pautas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico, social y accesibilidad universal;

b. A abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que ponga en riesgo a otras personas, dominios e intereses públicos;

c. A realizar un uso sustentable del suelo de conformidad a los condicionamientos normativos;

d. A usar y conservar el inmueble conforme a sus destinos".

Art. 4°.- 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. 5°.- 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. 6.- 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.

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. 7°.- Se incorporan las siguientes definiciones al artículo 1.4.1 "Conceptos generales" del Título 1 "Generalidades, Principios y Definiciones" del "Código Urbanístico", intercalada alfabéticamente según corresponda:

"Accesibilidad universal: Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse. La accesibilidad universal no solo beneficia a las personas con discapacidad, sino también a otros grupos, como personas mayores o aquellas con movilidad reducida temporalmente.

Barrios Populares: Los barrios populares, villas y asentamientos son urbanizaciones informales que se constituyeron mediante distintas estrategias de ocupación del suelo, presentan diferentes grados de precariedad y hacinamiento, un déficit en el acceso formal a los servicios básicos y una situación dominial irregular en la tenencia del suelo.

Reúnen más de 8 familias agrupadas o contiguas, que en mayor porcentaje no cuentan con título de propiedad del suelo ni acceso regular a dos o más de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal)."

Art. 8°.- 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. 9°.- 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. 10.- Se sustituyen 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:

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.

Casa Club: Espacio no sanatorial de integración y rehabilitación psicosocial dirigido a personas con trastornos mentales, donde se promueve su participación activa en actividades cotidianas y laborales, facilitando el desarrollo de habilidades sociales, autonomías e inserción en la comunidad.

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.

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) m^2 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) m^2 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. 11.- 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 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. 12.- 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. 13.- 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."

Art. 14.- Se sustituye la siguiente definición "Superficies Deducibles de la Capacidad Constructiva" del artículo 1.4.3. Conceptos relativos a la edificabilidad" del Título 1 "Generalidades, Principios y Definiciones" del "Código Urbanístico", la cual quedará redactada de la siguiente manera:

Superficies Deducibles de la capacidad Constructiva: En el cómputo de la superficie edificable en las áreas especiales individualizadas, determinada por el factor de ocupación total, no se incluirá:

- La superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos, bicicletas y espacios para carga y descarga o ascenso y descenso de pasajeros.

- La mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta.

- La totalidad de las superficies destinadas para cumplimentar la normativa contra incendio del Código de Edificación como la caja de escaleras, sus antecámaras, los palieres protegidos, etc.

- Tanques de bombeo y reserva; Sala de medidores de las instalaciones en general y Salas de máquinas; Pasadizos de ascensor, Conductos de ventilación y/o servicios.

- La superficie mínima establecida en la normativa del Código de Edificación para Espacios Destinados para el Personal de Mantenimiento que trabaje en el edificio y/o vivienda del trabajador permanente.

- La superficie destinada a espacios de uso común.

- Las bauleras en tanto se ubiquen en el subsuelo y cumplan la siguiente proporción:

Sup de Bauleras	X c/UF de
2 m^2	Hasta 60 m^2
3 m^2	Hasta 90 m^2
4 m^2	Más de 90 m^2

Art. 15.- Se sustituye el artículo 2.1."Certificado Urbanístico" del Título 2 "Certificados y trámites" del "Código Urbanístico" por "2.1. Informe 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. 16.- Se suprime el artículo 2.1.2 "Vigencia" del Título 2 "Certificados y trámites" del "Código Urbanístico".

Art. 17.- 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	2 (Media Mixtura de	3 (Media Mixtura de	4 (Alta Mixtura de Usos	EST	BICI	Cy D	Observaciones

	Usos)	Usos A)	Usos B)	)				
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	SCP C	-	-	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	1500 C	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 médico, hospitalario y farmacéutico.	200	500	SI	SI	-	-	IIIa	
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	500SA	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 500M²)	SI	SI	SI	SI	-	n	-	Ver art. 3.6.1.1.6
2.1.2. Centro Cultural A (hasta 150 personas y 300m²).	SI	SI	SI	SI	-	n	-	Ver art. 3.6.1.1.6
2.1.3. Centro Cultural B (hasta 300 personas y 500 m²).	NO	SI	SI	SI	-	n	-	Ver art. 3.6.1.1.6
2.1.4. Centro Cultural C (hasta 500 personas y 1000 m²).	NO	C	SI	SI	-	n	-	Ver art. 3.6.1.1.6
2.1.5. Centro Cultural D (más de 500 personas y 1000 m²).	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.	500 C	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.	500 C	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/ SA	SI	SI	SI	-	n	-	
2.3.11 Estudio de danza	200/ SA	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	500SA	1000	1000C	-	n	-	
2.4.14. Feria infantil.	C	SI	SI	SI	-	-	-	
2.4.15. Centro de entretenimiento familiar.	NO	NO	1000	1000C	-	-	-	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	-	I	-	
3.1.3. Jardín de infantes. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.4. Jardín de infantes. Gestión privada.	SI	SI	SI	SI	-	I	-	
3.1.5. Escuela infantil. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.6. Escuela infantil. Gestión privada.	SI	SI	SI	SI	-	I	-	
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	1000C	SI	SI	-	I	-	
3.1.10. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión estatal.	C	SI	SI	SI	-	r	-	
3.1.11. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión	C	1000C	SI	SI	-	r	-	

privada.								
3.1.12 Escuela de educación especial -con formación laboral-internado. Gestión privada.	C	SI	SI	SI	-	I	-	
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	-	I	-	
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	-	I	-	
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	-	I	-	
3.1.20 Escuela, colegio con internado.	C	1000 C	SI	SI	-	I	-	
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.	500 C	SI	SI	SI	-	c	-	
3.1.30 Instituto de Enseñanza para adultos.	500 C	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 / *Bed&Breakfast*/ 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 Terapéutico.	SI	SI	SI	SI	20	e	-	
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	200	1500	SI	SI	-	a	-	

animales.								
5.2.40 Casa Club	SI	SI	SI	SI	20	e	-	
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	100SA	SI	SI	-	-	-	
6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales	200	SI	SI	SI	-	-	-	

domésticos.								
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 tren suburbano.	C	C	C	C	34	d	VII	
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 Trasbordo.	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	1500 C	1000 C	-	t	IIIb	Ver art. 3.13.1
8.1.3 Depósito primario.	NO	NO	SCPC	SCP C	-	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.	200 C	200C	1000	500	-	t	IIIa	
8.2.2. Depósito residencial y guardamuebles.	200 C	500C	1500 C	1000 C	-	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.	1000 C	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. 18.- 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 exime 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 accesoria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el veinte por ciento (20%) del total de la superficie.

3.6.1.2.2 Local de venta de vidrios y espejos: Admite como actividad accesoria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el veinte por ciento (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 veinte por ciento (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 veinte por ciento (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 veinte por ciento (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 veinte por ciento (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 accesoria 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 fotocopiadoras 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; Tabaquería, 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. 19.- 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 el usos desplace 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, 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. 20.- 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. 21.- 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. 22.- 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. 23.- 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. 24.- Se suprime el artículo 3.13.1.1 “Frente activo” del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del “Código Urbanístico”.

Art. 25.- 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 deben 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. 26.- 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 Nº 3.14.3, está prohibida la construcción, ampliación y autorización de garajes y/o playas de estacionamiento cubiertas o descubiertas."

Art. 27.- Se incorpora el Plano Nº 3.14.3 "Disposiciones Especiales para Área Central - Artículo 3.14.3." al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 28.- 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:

a) En parcelas cuyo ancho libre sea menor de diez metros (10m).

b) En parcelas cuya superficie sea menor a trescientos metros cuadrados (300m2).

c) 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.

e) En parcelas localizadas al sur de eje conformado por las avenidas San Juan, Directorio, Olivera**,** Pedro Goyena y Juan Bautista Alberdi cuya Unidad de Edificabilidad corresponda a Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 0, 1 y 2 (U.S.A.B. 0, 1 y 2).

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. 29.- 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. 30.- 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. 31.- 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. 32.- Se incorpora el artículo 4.1.2 "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:

"4.1.2 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. 33.- 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. 34.- 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 concurran 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. 35.- Se sustituye el texto del artículo 5.2. "Sistema de movilidad" del Título 5 "Sistema de Movilidad" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"5.2. Sistema de movilidad

El Sistema de Movilidad está compuesto por la Red Vial, los Sistemas de Transporte y la vía pública."

Art. 36.- 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:

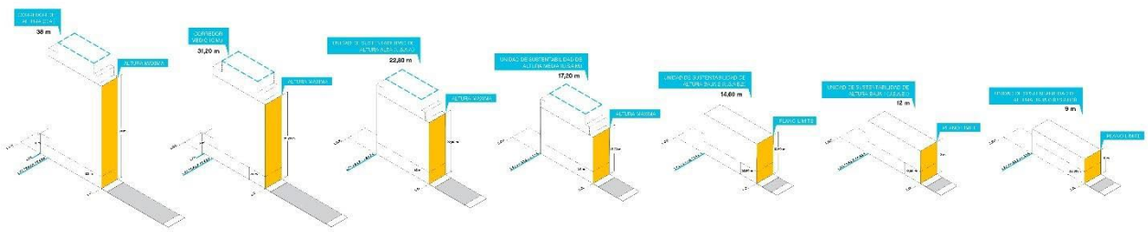
"e) Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.)

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. 37.- 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. 38.- 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:

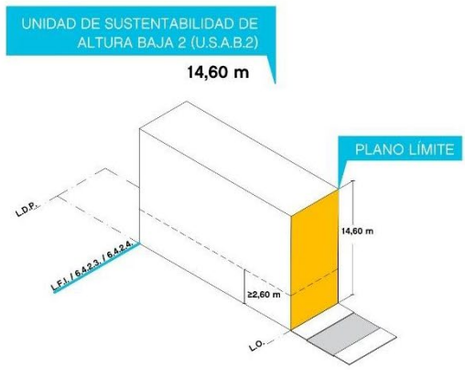
"6.2.5. Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B.2)

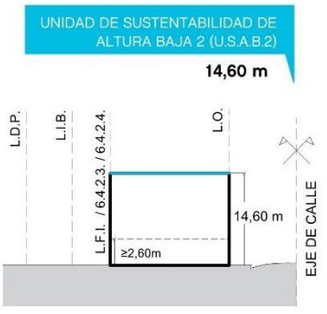
La edificabilidad máxima se corresponde con un Plano Límite de catorce metros con sesenta centímetros (14,60m) con una altura de Planta Baja mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la 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. 39.- 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:

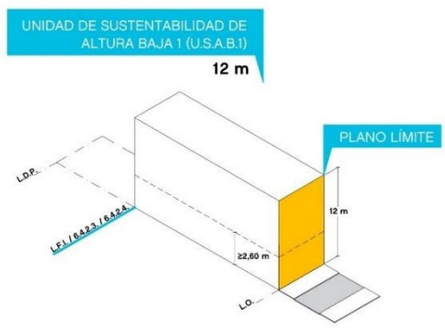
"6.2.6. Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B.1)

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. 40.- 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:

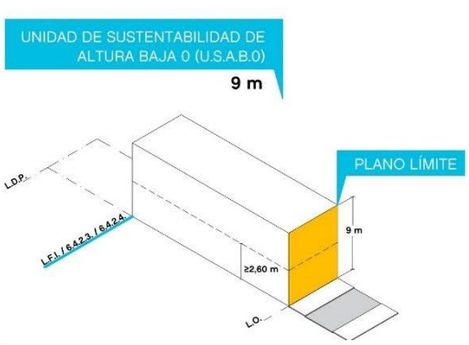
"6.2.7. Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 0 (U.S.A.B.0)

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. 41.- 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 de cuatro metros (4.00m) en el contrafrente en caso que se pueda ejecutar sólo la banda mínima edificable o cuando se elija materializar una vivienda permanente destinada al personal de conformidad a la normativa de edificación.

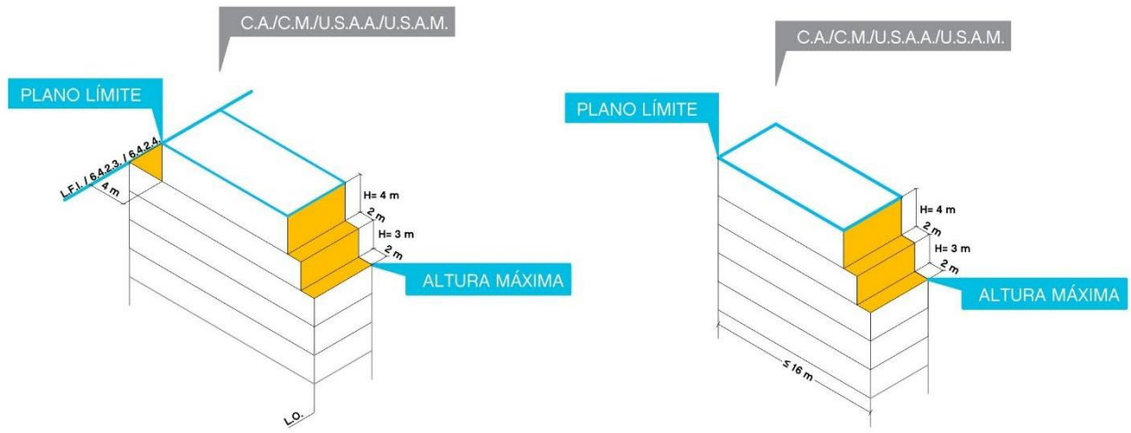
El organismo competente en materia de interpretación urbanística previa intervención del Consejo puede evaluar casos particulares de perfil edificable en parcelas menores a trescientos metros cuadrados (300 m2) en concordancia con su entorno inmediato de implantación.

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 Nº 3.3 según el Área de Mixtura de Usos del Suelo correspondiente.



"

Art. 42.- 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. 43.- 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. 44.- 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.

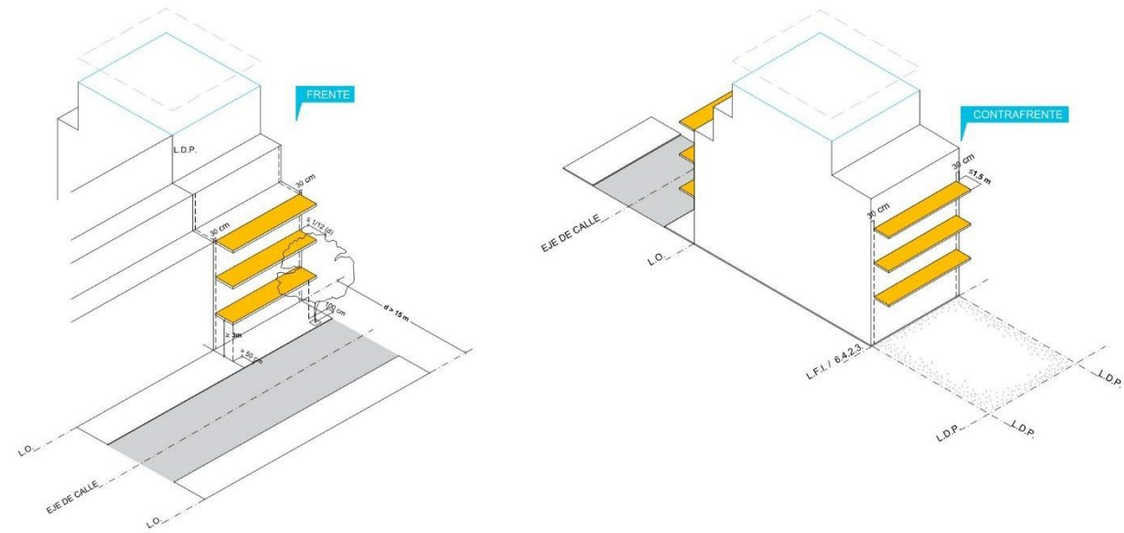
No se pueden ejecutar balcones sobre fachadas laterales surgidas de la aplicación de los artículos 6.5.5 o 9.1.4.2.

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.).



"

Art. 45.- 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 estética 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."

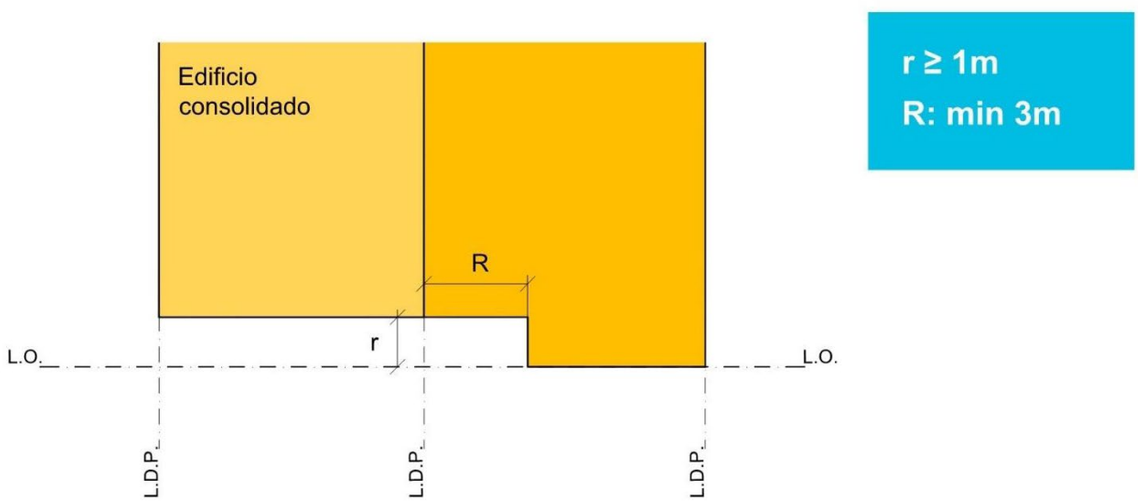
Art. 46.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.1.2 "Retiro de Frente" del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"6.4.1.2 Retiro de Frente

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

a) En las Áreas de Protección Patrimonial y en las Urbanizaciones Determinadas que así lo permitan.

b) 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. 47.- 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 Nº 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 75º	De 75º a 105º	De 105º a 135º	Mayor a 135º
S ≤ 24m	4m	7m	5m	0
24m < S ≤ 42m	4m	6m	4m	0
42m < S ≤ 70m	4m	5m	4m	0
S > 70m	4m	0	0	0

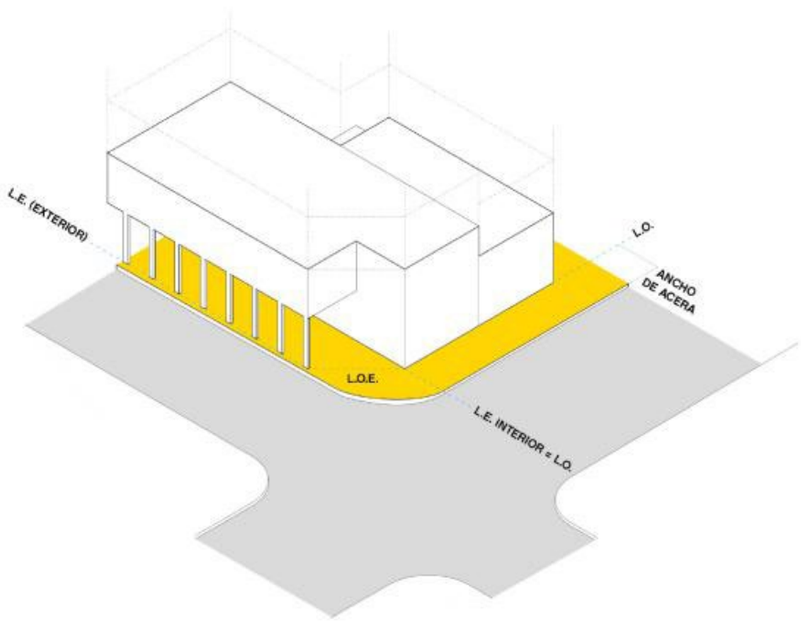
b) Casos particulares:

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 aporticada: Se aplicará lo establecido en el inciso a), considerándose en lado aporticado 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 Nº 6.4.1.3.1., debe respetarse la ochava que surja del título de propiedad."

Art. 48.- 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.

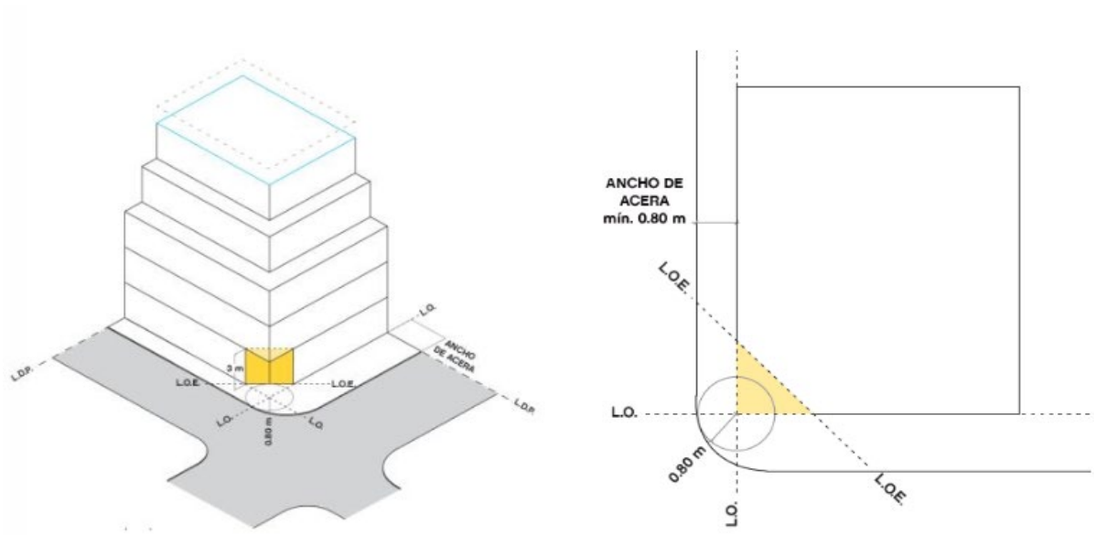
Por encima de los tres (3) metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E., formando un cuerpo saliente, con un vuelo limitado.

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 (1.50m).

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 resultara un chaflán, su resolución arquitectónica será aprobada por el Organismo Competente.



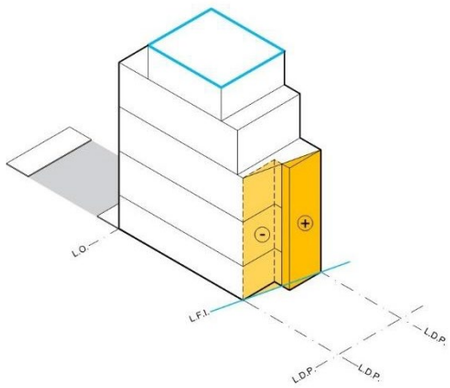
"

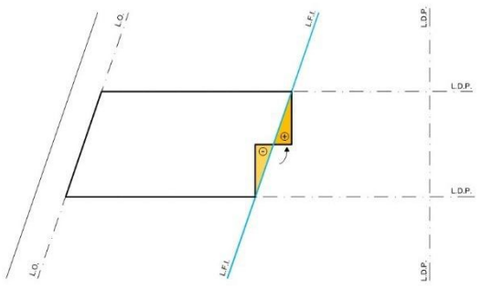
Art. 49.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.2.2. "Compensación de L.F.I." del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"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 quebrada u 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.



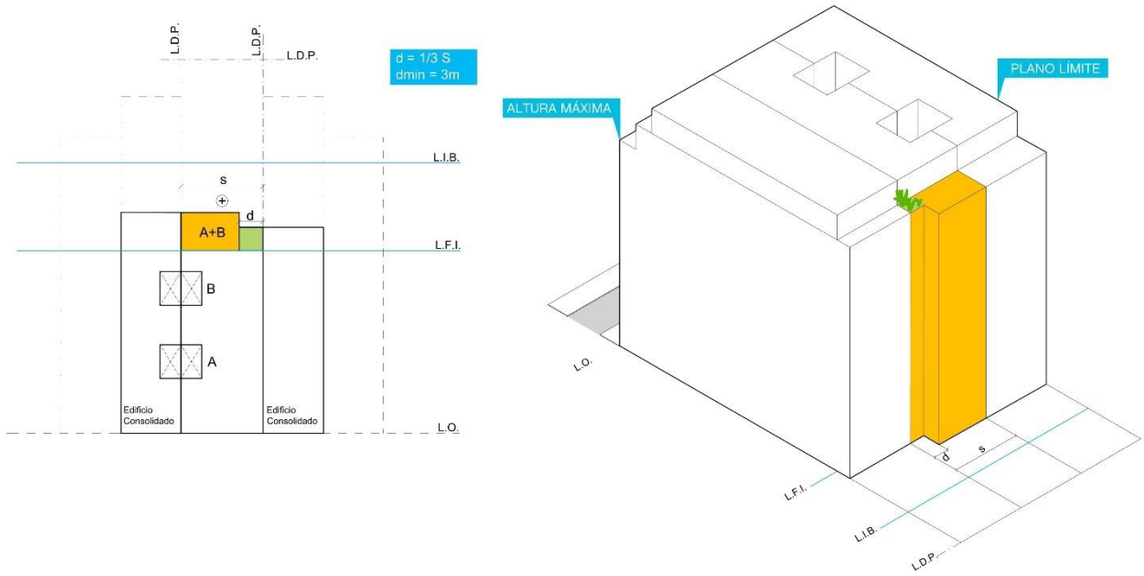


b) Cuando el/los edificios linderos se encuentren consolidados y posean una línea de edificación existente de fondo que sobrepase la Línea de Frente Interno (L.F.I.) la misma puede alcanzarse compensando la superficie correspondiente a esa área dentro de la franja edificable de la parcela, enfrentando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

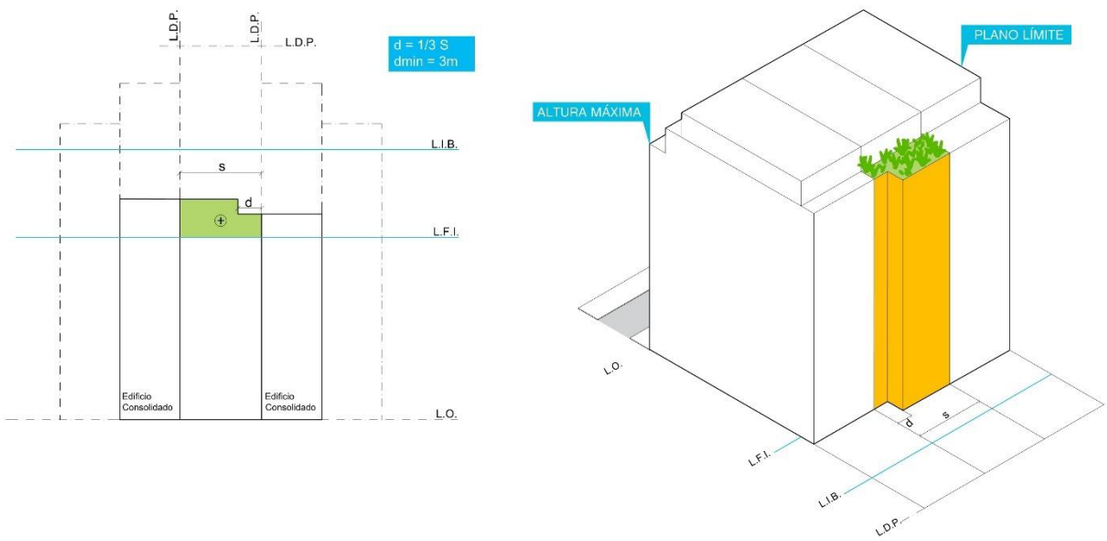
En los casos donde el/los edificios linderos no posean áreas descubiertas, la compensación puede alcanzarse incorporando y dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 7.2.8.3.3. "Compromiso Ambiental en materia de Biodiversidad" del presente Código, la totalidad de la cubierta o techo verde correspondiente 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 (≤13.00 m).



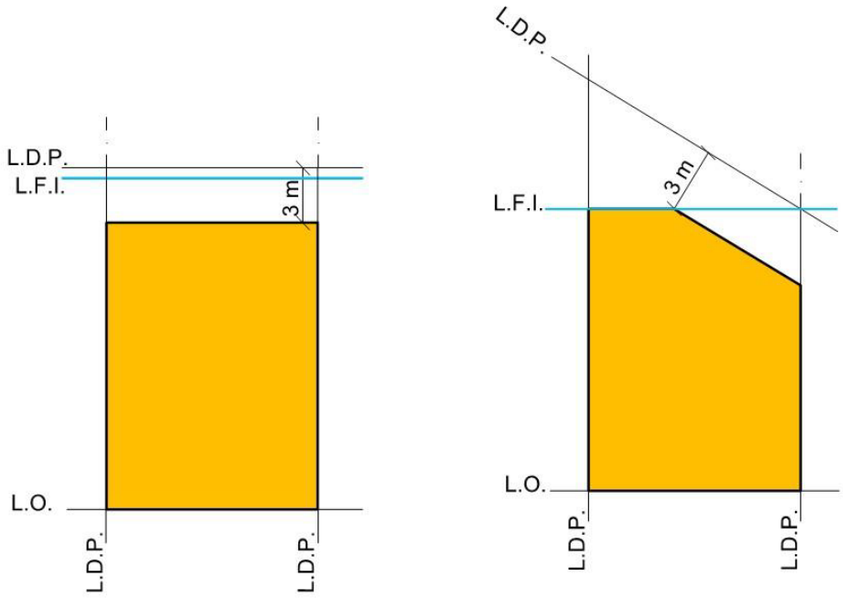
b3) Para parcelas ubicadas en unidades de sustentabilidad de altura baja (1 y 2) la edificación que sobrepasa la L.F.I. puede desarrollarse en un ancho máximo de cuatro metros (4.00 m), no pudiendo ser (d) menor de tres metros (3.00m). No se puede compensar en parcelas ubicadas en unidades de sustentabilidad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

Art. 50.- 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 LO. que en su encuentro definan los límites del espacio libre de manzana. Cuando las L.O. formen un ángulo menor de 80º, 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.

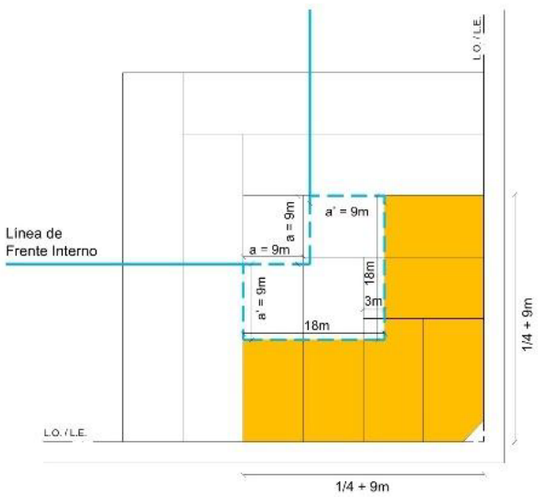
Cuando por aplicación del procedimiento establecido precedentemente, la extensión del Espacio Libre de Manzana resulte totalmente comprendida en una parcela, su conformación no es exigible. En este caso el espacio libre de manzana queda limitado por la intersección de las L.F.I. respectivas.

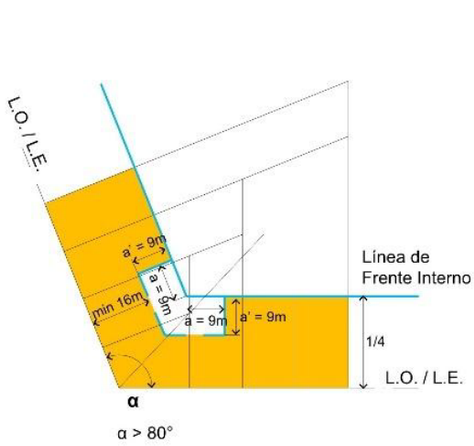
Para la conformación de las extensiones serán de aplicación, complementariamente, las siguientes relaciones:

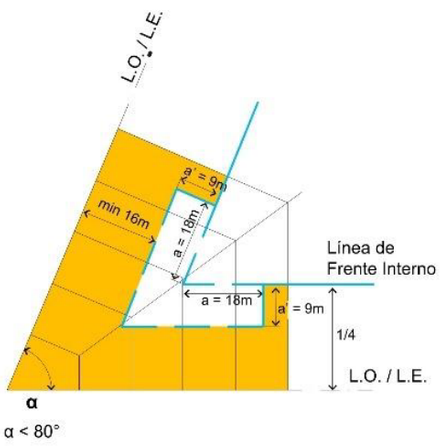
• En CA. y C.M. la distancia entre L.D.P. de fondo (d') y la edificación debe ser igual o mayor a ocho metros (8.00m).

• 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).

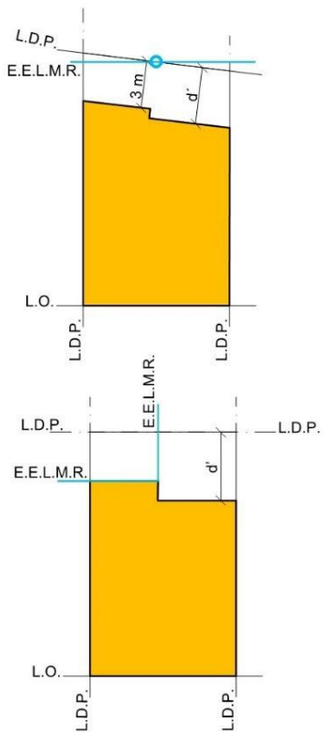
• En USAB 1 y USAB 0 la distancia entre L.D.P. de fondo (d') y la edificación debe ser igual o mayor a cuatro metros (4.00m).

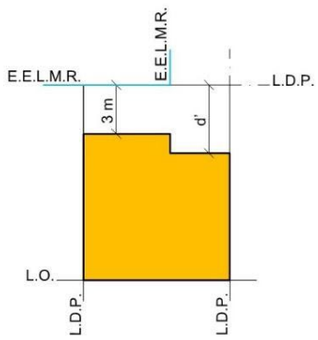






Cuando en una parcela la extensión de la Línea de Frente Interno de la manzana resulte una línea oblicua respecto de la/s Líneas Divisorias de Parcela (L.D.P.) o cuando resulten franjas con capacidad constructiva discontinuas se puede estudiar su regularización compensando el avance sobre el trazado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





d´ ≥ 4 m	U.S.A.B. 0 U.S.A.B. 1
d´ ≥ 6 m	U.S.A.B. 2 U.S.A.M. U.S.A.A.
d´ ≥ 8 m	C.M. C.A.

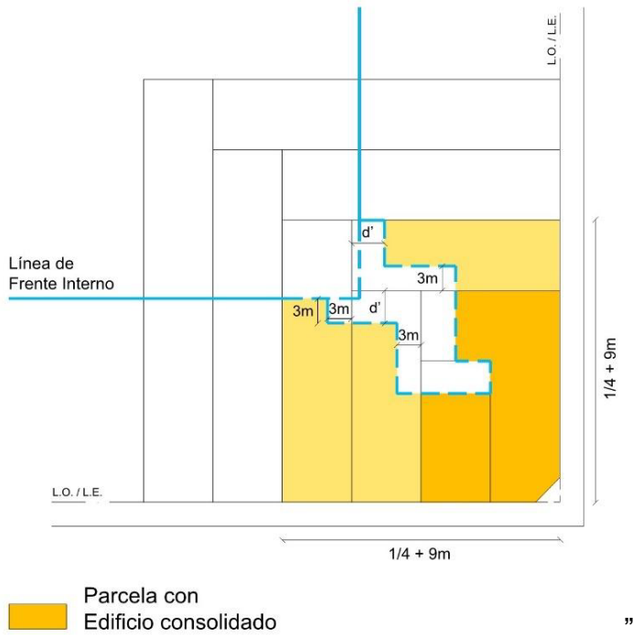
"

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.



"

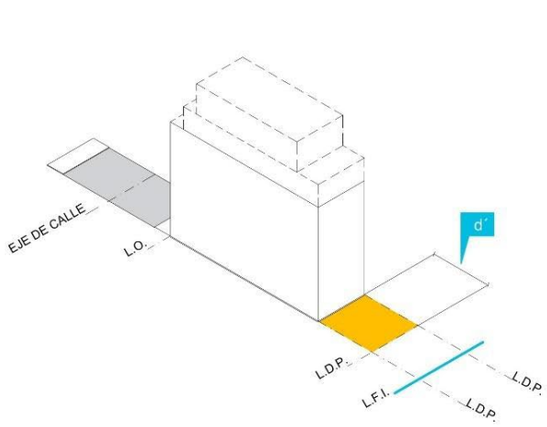
Art. 51.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.2.4. "Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.F.I" del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

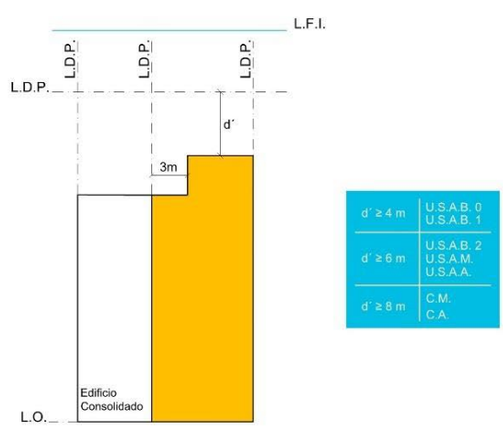
"6.4.2.4. Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.F.I

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. 52.- 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. 53.- 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. 54.- 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 quebrada u 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."

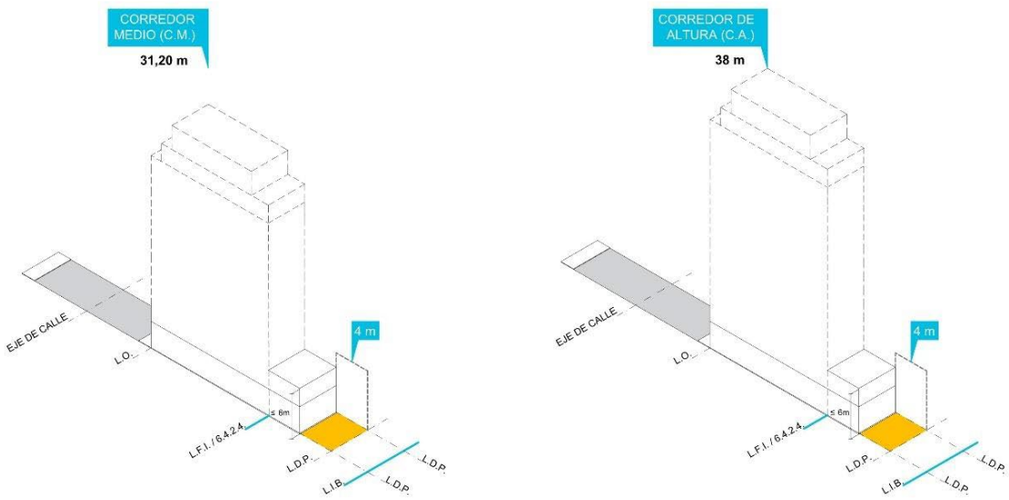
Art. 55.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.3.5. "Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.I.B." del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"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.



"

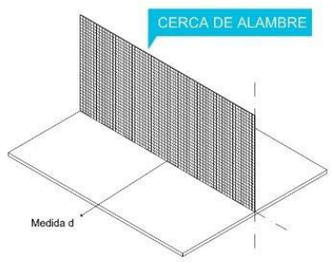
Art. 56.- Se sustituye el texto del artículo 6.4.4.1. "Forma de Medir las Áreas Descubiertas" del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

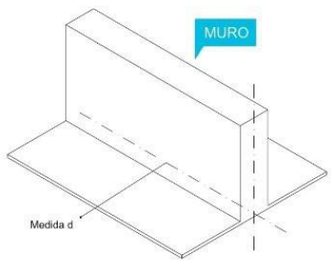
"6.4.4.1. Forma de Medir las Áreas Descubiertas

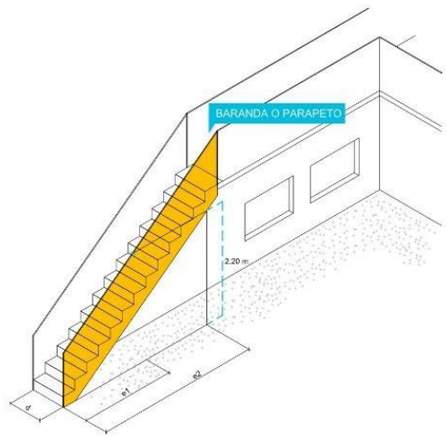
Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente menor a diez centímetros (0.10 metros).

En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera 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. 57.- 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.

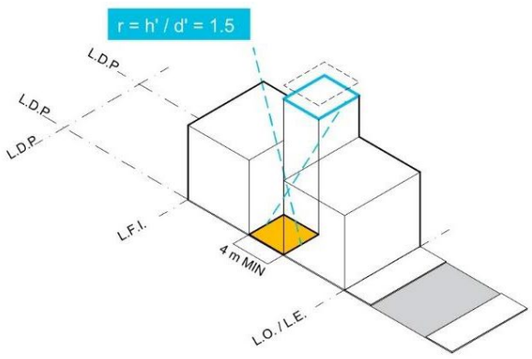
i) Los vacíos de edificación semicubiertos indicados en el Art 6.4.5.1.

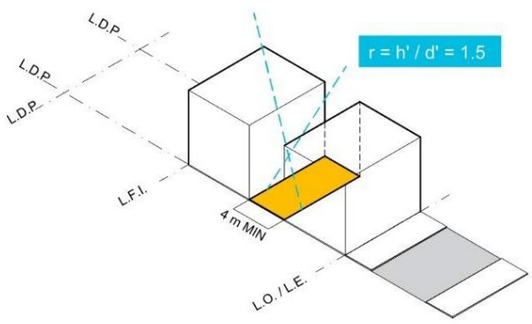
j) El espacio de retiro lateral y según art. 9.1.4.2 en parcelas adyacentes a edificios con protección integral o estructural.

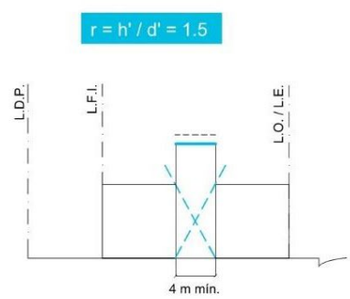
El arranque del Espacio Urbano es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela o de la cota arquitectónica de barranca, en la medida que conserve la barranca natural.

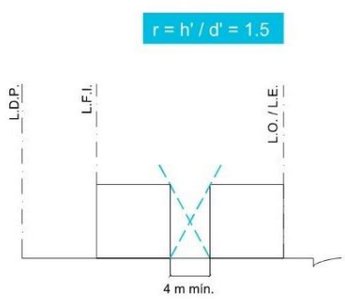
Para los casos de reconversión de edificios existentes el organismo competente en materia de interpretación urbanística, con consulta previa del Consejo, puede elevar el arranque del Espacio Urbano.

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









"

Art. 58.- 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:

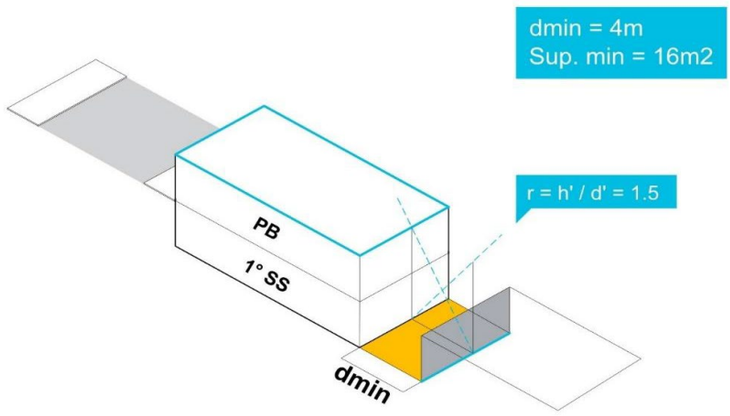
"6.4.4.3. Patios bajo cota de parcela

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 cuadrados (16.00m2) 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. 59.- 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.:

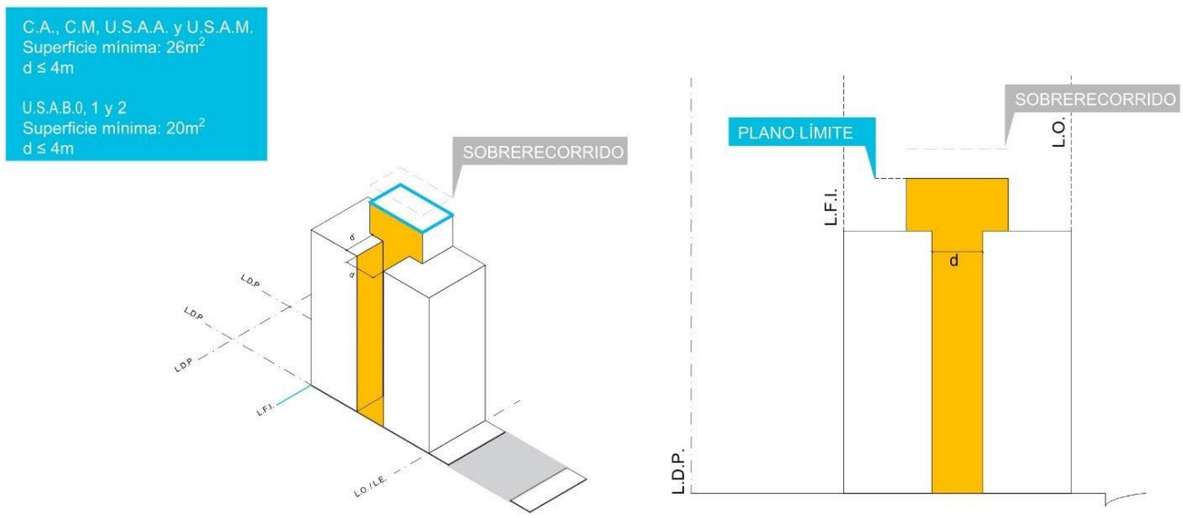
Superficie mínima = veintiséis metros cuadrados (26m2)

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)



"

Art. 60.- 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. 61.- 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. 62.- 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. 63.- 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. 64.- 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."

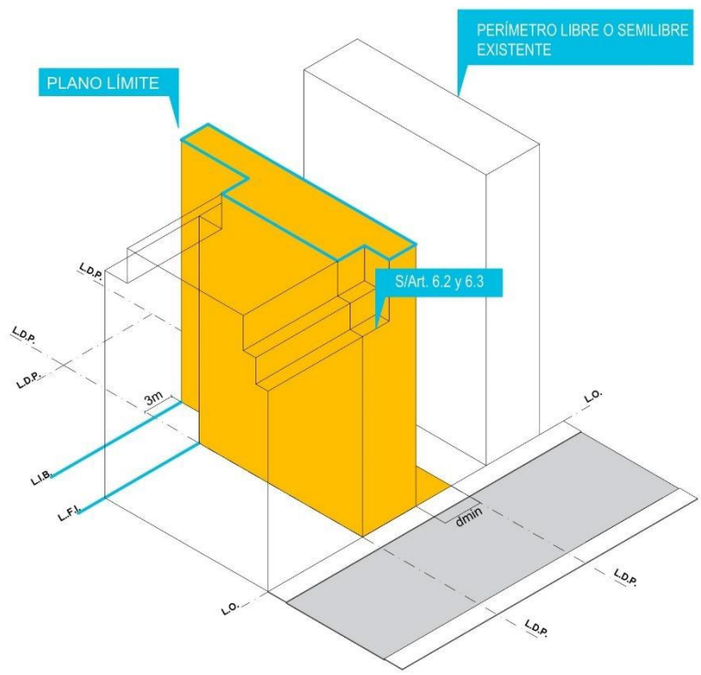
Art. 65.- Se sustituye el texto del artículo 6.5.3.2. "Edificabilidad de Edificios de Perímetro Semilibre" del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"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. 66.- 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:

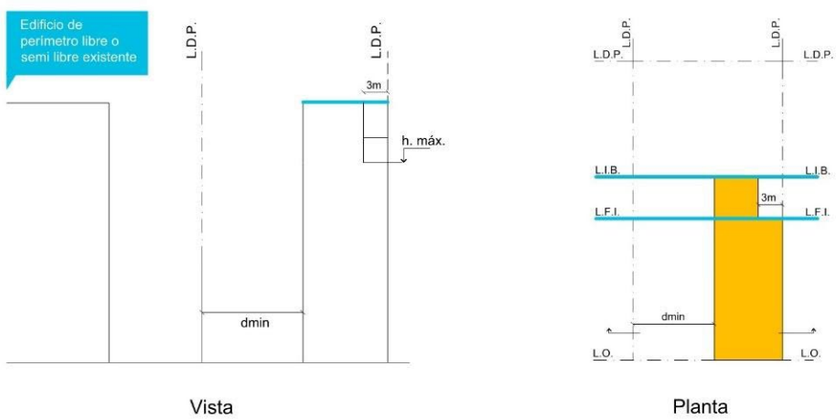
b1) en parcelas de ancho menor o igual a diez metros (10.00m) una distancia mínima de tres metros (3.00m);

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.

U.S.A.B.0. U.S.A.B.1. U.S.A.B.2.	Parcelas de ancho ≤ 10m dmin = 3m Parcelas de ancho > 10m dmin = 4m
U.S.A.M. U.S.A.A. C.M. C.A.	Parcelas de ancho ≤ 10m dmin = 3m Parcelas de ancho > 10m y < 14m dmin = 4m Parcelas de ancho > 14m dmin = 6m



Vista Planta

"

Art. 67.- 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:

a) 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.

b) 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.

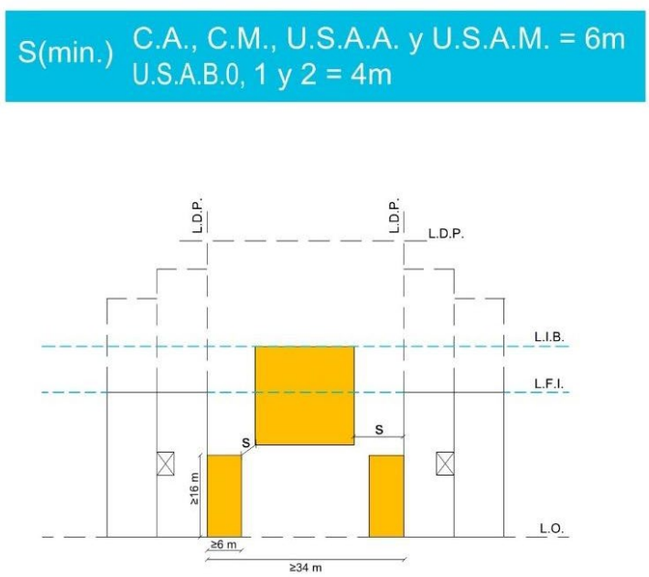
Para materializar la combinación de tipologías edilicias dentro de una misma parcela se debe cumplir las siguientes reglas:

a) 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).

b) La tipología de Perímetro Libre debe cumplir las separaciones mínimas estipuladas según el art. 6.5.2.1.3.

c) 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.



"

Art. 68.- Se sustituye el texto del artículo 6.5.5. "Completamiento de Tejido o Edificabilidad" del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Anexo "Código Urbanístico" de la Ley 6099, por el siguiente:

"6.5.5. Completamiento de Tejido o Edificabilidad

Se permite el completamiento de tejido o edificabilidad cuando la altura de alguno de los edificios linderos supere la altura máxima de la parcela a edificar.

El edificio debe adosarse equiparando los niveles de techos y terrazas con los niveles correspondientes del edificio lindero, en su altura de fachada y cada uno de sus retiros, en forma independiente de las alturas que tengan los parapetos o muros medianeros entre los volúmenes a adosar.

Las alturas existentes se consideran tomadas a nivel de piso terminado (N.P.T.) de los edificios linderos. En todos los casos de completamiento de tejido o edificabilidad en los cuales exista una diferencia de altura, el volumen más alto debe dar cumplimiento a las normas sobre fachadas también en su cara lateral o perpendicular a la L.O.

El nuevo edificio debe adosarse en toda su extensión, sin generar nuevas medianeras expuestas y sin perjuicio del cumplimiento de las dimensiones del Espacio Urbano exigibles.

Se debe cumplimentar con lo estipulado en el art. 6.4.2.2 y 6.4.3.4.

Las Áreas de Protección Histórica y las urbanizaciones determinadas se rigen por sus normas especiales.

No se admite el completamiento de tejido en áreas afectadas a Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 0."

Art. 69.- 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:

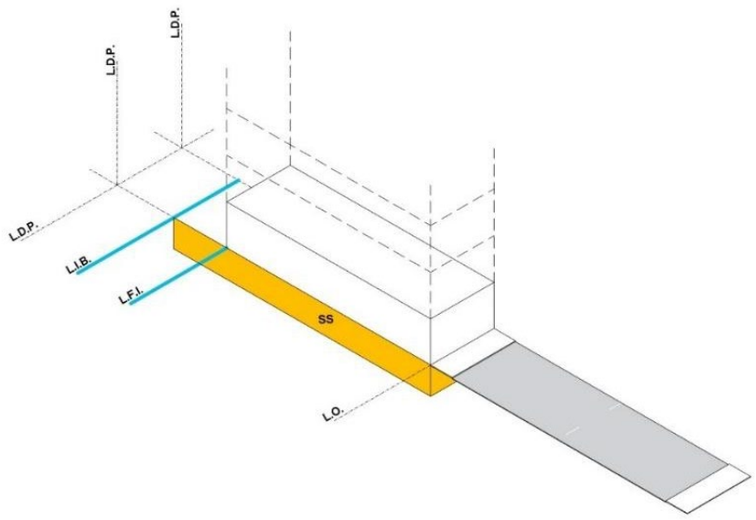
a) Sobre la totalidad de la superficie comprendida entre la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) y las Líneas Divisorias de Parcela (L.D.P.) en la que se haya edificado subsuelo se debe ejecutar una cubierta o techo verde, de conformidad al artículo 7.2.8.3 del presente Código.

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. 70.- 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:

a) Su altura medida a nivel de azotea supere los treinta metros (30m).

b) 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.

c) 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.

d) 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. 71.- Se sustituye el texto del artículo 7.1.5. "Ribera Accesible" del Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"7.1.5. Ribera Accesible

Se promueve la maximización de la accesibilidad al medio físico y la posibilidad de uso recreativo de las riberas de los cursos de agua que rodean a la Ciudad, a través de las siguientes acciones:

Incentivar la accesibilidad peatonal y de personas con movilidad reducida, por bicicleta y por transporte público a los frentes costeros.

Fomentar la reforestación con especies autóctonas, adecuadas a los distintos ámbitos (bordes costeros, zonas anegables, corredores viales).

Maximizar su aprovechamiento y riqueza paisajística.

Destinar a uso público a los predios de dominio estatal que se desafecten en las riberas.

La Ribera tendrá un ancho adyacente a la línea de ribera entre quince (15) y cincuenta (50) metros.

Las tierras que en el futuro se incorporen por accesión al territorio de la Ciudad a partir de la línea de costa, quedarán afectadas al Área Urbanización Parque."

Art. 72. Se incorpora al "Título 7. Lineamientos del Hábitat" del "Código Urbanístico" el apartado 7.1.7 "Perspectiva de niñas, niños y adolescentes", que quedará redactado con el siguiente texto:

"7.1.7 Perspectiva de niñas, niños y adolescentes.

Se promueve el impulso de políticas y acciones destinadas a garantizar el respeto de los derechos de la niña, niño y adolescente en todas las áreas de la vida urbana, incluyendo el acceso a espacios públicos, equipamientos y servicios de calidad.

El Poder Ejecutivo velará por la integración de la perspectiva de niñas, niños y adolescentes en todas las decisiones y proyectos urbanos, con el fin de garantizar que sus necesidades y demandas sean consideradas y atendidas. Se promoverá la participación de los niños, niñas y adolescentes en la planificación y gestión de la ciudad, para que sus opiniones sean tenidas en cuenta y se promueva una ciudad inclusiva y equitativa para todos los habitantes. Se promoverá la creación de espacios seguros y accesibles para los niños, niñas y adolescentes, que permitan su desarrollo integral y el ejercicio de sus derechos en la ciudad."

Art. 73.- Se sustituye el texto del artículo 7.2.6.2. "Senderos Públicos" del Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"7.2.6.2. Senderos Públicos

En los senderos públicos sólo se admite circulación peatonal, de personas con movilidad reducida y de bicicletas. Se admitirá la delimitación de senderos de uso permanente y de uso transitorio o alternativo".

Art. 74.- Se sustituye el texto del artículo 7.2.7. "Espacio Público" del Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"7.2.7. Espacio Público

La planificación urbanística de la Ciudad considera al espacio público como ámbito de valor social, ambiental, cultural, económico y paisajístico, que posibilita la integración social y urbana, fomentando la calidad ambiental de la Ciudad.

En su diseño se promoverá la perspectiva de género, la inclusión de personas con discapacidad y la resiliencia urbana, teniendo especial consideración en la prevención del riesgo hídrico y la adaptación al cambio climático".

Art. 75.- 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. 76.- 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 cubierta 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. 77.- 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 minifutbol 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 parquizada el veinte por ciento (20%) de la superficie total de los terrenos.

Dicha superficie debe ser parquizada, 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 construidos 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. 78.- 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 minifutbol 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."

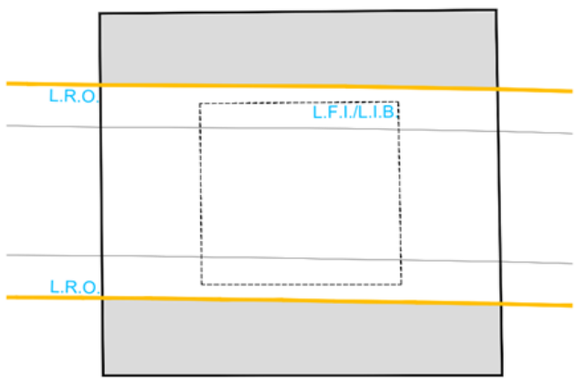
Art. 79.- Se sustituye el texto del artículo 7.2.11.2.2. "Morfología Edilicia" del Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"7.2.11.2.2. Morfología Edilicia

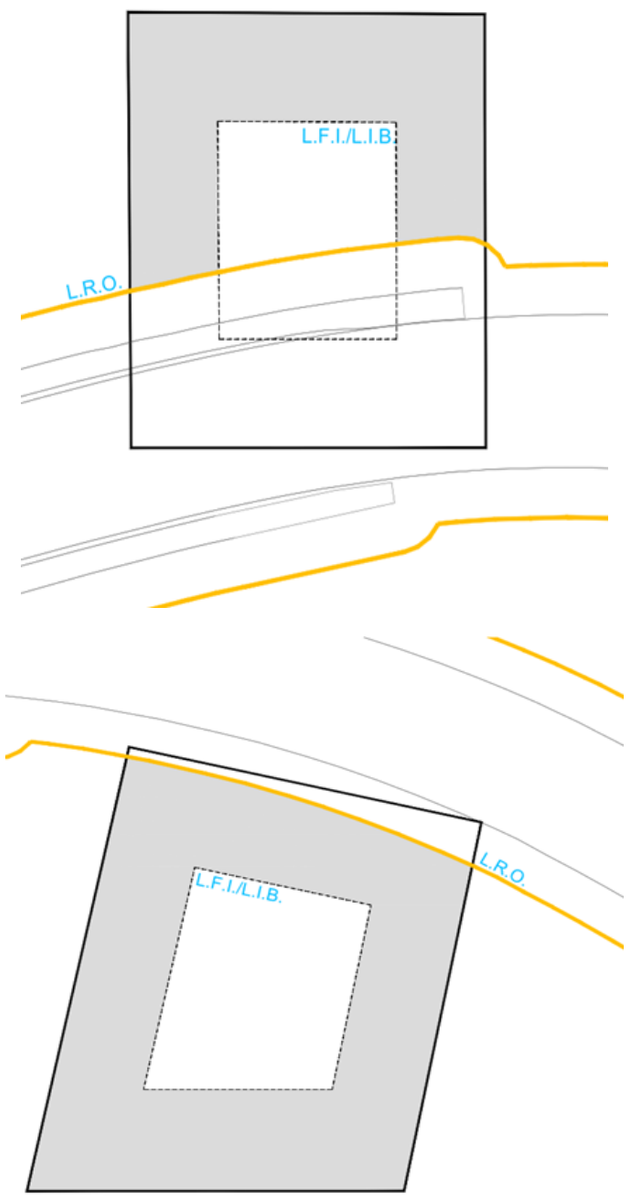
Las manzanas comprendidas en Áreas de Renovación Urbana linderas a Autopistas se rigen por las disposiciones generales del Título 6 y por lo dispuesto en forma especial por las presentes normas.

a) Área Edificable

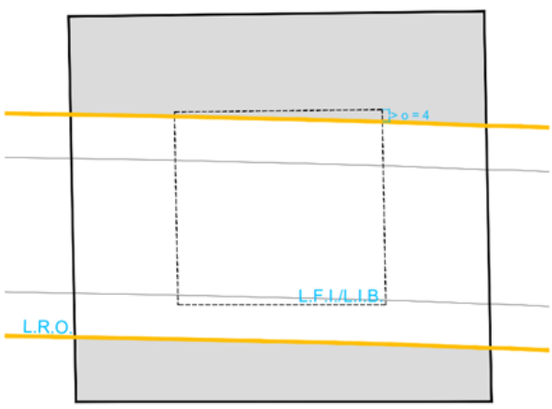
a.1) Cuando el Centro Libre de manzana quede comprendido entre las L.R.O, se puede ocupar la totalidad de la superficie de las parcelas.



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. 80.- 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. 81.- 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 deben 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. 82.- 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. 83.- 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

La Unidad de Gestión a conformar para el cumplimiento de los objetivos establecidos se integrará por los Organismos Competentes dependientes de la

Jefatura de Gabinete de Ministros y por todo otro organismo competente cuya intervención se requiera para la consecución de sus fines.

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) 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.

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

f) Proponer a la Legislatura el polígono y/o ejes para determinar Parcelas Receptoras de C.C.A."

Art. 84.- 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 "Avenida Avellaneda y entorno" (ADPN°4)

Corresponde al Área de Desarrollo Prioritario "Avenida Avellaneda y entorno" (ADP N° 4 – "Avenida Avellaneda y entorno") 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 de barrios de Flores y Floresta – Comunas 7 y 10, excluyéndose del mismo al polígono que delimita el APH 53 "Floresta".

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 barrios localizados en el polígono.
- 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

La Unidad de Gestión a conformar para el cumplimiento de los objetivos establecidos se integrará por los Organismos Competentes dependientes de la Jefatura de Gabinete de Ministros y por todo otro organismo competente cuya intervención se requiera para la consecución de sus fines:

a) Elaborar, coordinar y/o aprobar el Estudio Diagnóstico

b) Elaborar, coordinar y/o aprobar el Plan de Sector del polígono, así como la definición del área de amortiguación;

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

d) 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.

e) Promover otras instancias de participación con actores de la sociedad civil.

Art. 85.- Se incorpora el artículo 7.2.13.5 al Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"7.2.13.5 Área de Desarrollo Prioritario Pompeya (ADPN° 5)

Corresponde al Área de Desarrollo Prioritario Pompeya (ADP N° 5 – "Pompeya") el polígono delimitado por la calle Del Barco Centenera, Alcorta, Monteagudo, Famatina, Almafuerte, La Plata, Tabaré hasta Del Barco Centenera de la Comuna 4.

Son objetivos prioritarios del ADPN° 5:

- 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.

La Unidad de Gestión a conformar para el cumplimiento de los objetivos establecidos se integrará por los Organismos Competentes dependientes de la Jefatura de Gabinete de Ministros y por todo otro organismo competente cuya intervención se requiera para la consecución de sus fines.

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

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

Art. 86.- Se sustituye el Título 8 "Reurbanización e Integración Socio-Urbana" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Título 8. Lineamientos para la reurbanización de Barrios Populares.

8.1. Principios rectores.

El Régimen de Integración Socio Urbana de los Barrios Populares está determinado por Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana. En ese marco, los procesos de reurbanización e integración Social, Urbana y Productiva de los barrios populares de la Ciudad deben desarrollarse siguiendo los siguientes principios rectores que allí se determinan:

a. Reurbanización e integración social, urbana y productiva: El Estado promoverá procesos de reurbanización e integración social, urbana, cultural y productiva de los barrios populares de la Ciudad a través de un conjunto de acciones progresivas y sostenidas en el tiempo, integrales, participativas, con énfasis en la perspectiva de género, diversidad, ambiental y de discapacidad, orientadas al mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes de los barrios populares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. A tales fines intervendrán los organismos competentes de acuerdo a sus responsabilidades primarias y específicas otorgadas.

b. Gestión participativa: Los procesos de integración socio urbana se desarrollarán mediante dispositivos de participación de los habitantes, representantes, organizaciones territoriales, sociales y de la sociedad civil de los barrios populares a través de espacios participativos formales para todas las etapas del proceso de integración socio-urbana.

c. Radicación: Se promoverá la radicación de los habitantes del barrio que acrediten permanente residencia en su barrio.

d. Habitabilidad: se promoverán acciones tendientes a garantizar condiciones básicas de seguridad estructural, acceso a servicios esenciales, funcionalidad y accesibilidad, promoviendo entornos saludables y seguros para sus habitantes.

e. Regularización Dominial: Se promoverán acciones tendientes a la seguridad y la regularización de la tenencia de la tierra.

f. Perspectiva de género y diversidad. Las intervenciones en los barrios populares se diseñarán incorporando la perspectiva de género de manera transversal e integral.

g. Perspectiva de discapacidad: Las intervenciones en los barrios populares se diseñarán incorporando la perspectiva de discapacidad de manera integral.

h. Perspectiva ambiental. Las intervenciones en barrios populares se planificarán desde una perspectiva ambiental, promoviendo el saneamiento del entorno, la mejora de los sistemas de drenaje pluvial y cloacal, y la gestión adecuada de residuos como fomentando la creación y recuperación de espacios verdes.

8.2. Acciones e instrumentos para la Reurbanización e integración social, urbana, cultural y productiva:

Los procesos de reurbanización e integración social, urbana, cultural y productiva de los barrios populares de la Ciudad deben desarrollarse siguiendo un conjunto

de acciones orientadas al mejoramiento y construcción de nuevas viviendas, ampliación del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios públicos, la mitigación de barreras urbanas, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas, el reparcelamiento urbano, la seguridad en la tenencia y la regularización dominial de los barrios populares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

a) Proyecto Integral de Reurbanización (PIRU). A fin de alcanzar los objetivos del Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana resultan de aplicación los Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística del Título 10 del Código Urbanístico. Se elaborará un plan integral para la ejecución del proyecto urbano que podrá incluir construcción de vivienda nueva, apertura de calles y pasajes, provisión de equipamiento urbano y equipamiento comunitario, la mejora y consolidación del espacio público, la provisión de infraestructura de servicios públicos, el mejoramiento de viviendas existentes, la reconfiguración de las manzanas existentes y su posterior regularización dominial. Además, incluirá la realización de acciones concretas que prioricen el desarrollo de actividades productivas y económicas de los habitantes. Dicho Plan se realizará con la intervención de la Mesa de Gestión Participativa.

b) Mesas de Gestión Participativa (MGP). A través del PIRU, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires instrumentará la Mesa de Gestión Participativa con el objeto de garantizar e instrumentar la participación activa de los vecinos del barrio en todas las etapas del proceso de reurbanización. La MGP estará conformada por el organismo competente en materia de procesos de integración socio urbana y todos aquellos organismos gubernamentales locales o nacionales que el mismo determine necesario convocar, como así también organizaciones barriales, sociales y religiosas con presencia en el mismo, quienes podrán expresar su voz y participar activamente en el ámbito de la misma. La MGP estará coordinada por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través del organismo competente. Cada MGP elaborará un reglamento para establecer el funcionamiento, la conformación, las funciones y competencias de cada participante. Será objeto de tratamiento en la MGP el desarrollo de las etapas de diagnóstico, elaboración, ejecución, control, monitoreo y evaluación del PIRU. El GCBA deberá informar a la MGP el avance del diagnóstico, la evolución de las diferentes etapas del proceso y los resultados e impactos de las medidas que se apliquen.

c) Relevamientos y registros. Con el objetivo de producir un diagnóstico para planificar las acciones necesarias, el organismo competente en conjunto con la MGP definirán los instrumentos de registro necesarios y la metodología de ejecución en cada caso. Estos registros incluyen: censo poblacional territorial específico, relevamiento social y técnico de las viviendas, relevamiento de la infraestructura existente, relevamiento de actividades productivas y económicas, relevamientos de agrimensura y otros que sean necesarios para la planificación y ejecución del PIRU.

d) Infraestructuras, servicios, espacios públicos, equipamientos comunitarios y transporte. En el marco del Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana, los proyectos de integración socio-urbana, estarán sujetos a la viabilidad técnica, ambiental y económica y a criterios de planificación urbanística y el marco legal propio de la jurisdicción, con el objeto de generar condiciones tendientes a mejorar la calidad de vida de sus ocupantes. Se promoverán acciones coordinadas con los organismos competentes nacionales y locales con el objeto que los habitantes de los barrios populares identificados en el marco de los proyectos jurisdiccionales de inversión de tengan acceso a los

servicios públicos básicos.

8.3. Normas generales

La norma general regula a todos los barrios identificados como UBP.

Las leyes de cada barrio definen su norma urbanística particular en el "Anexo II - Áreas Especiales Individualizadas" de este Código Urbanístico.

8.3.1. Carácter.

Reurbanizaciones con actividades residenciales de densidad baja, media o alta según las características urbanas de cada barrio, con usos mixtos productivos y comerciales de carácter barrial, y equipamiento público y comunitario, compatibles con la vivienda.

8.3.2. Delimitación.

Según las delimitaciones indicadas para cada barrio Anexo II - Áreas Especiales Individualizadas - Urbanizaciones de Barrios Populares (UBP).

8.3.3. Indicadores urbanísticos

Las Urbanizaciones de Barrios Populares se rigen por su normativa específica y subsidiariamente por las normas generales del Código Urbanístico en todo lo que no se les oponga.

8.3.4. Parcelamiento, subdivisión y vía pública.

El parcelamiento se rige por las normas que se fijen en las leyes de cada barrio. Las trazas y superficies destinadas a la vía pública deberán garantizar las dimensiones necesarias para realizar el tendido de infraestructura y facilitar el acceso a los servicios mínimos de seguridad pública.

8.4. Urbanizaciones de Barrios Populares.

Las Urbanizaciones de Barrios Populares (UBP) son aquellas que se corresponden con los polígonos de los barrios populares identificados en el Anexo II - Áreas Especiales Individualizadas y de los conjuntos habitacionales construidos en los procesos de reurbanización de la Ciudad.

Su regulación se define específicamente y se encuentra en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas".

8.4.1. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas A (UBP A).

Pertenecen a los barrios populares que poseen una ley de reurbanización, que iniciaron el proceso de integración y están reconocidos en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas", con sus respectivas normas urbanísticas.

8.4.2. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas B (UBP B).

Pertenecen a los barrios populares que no poseen una ley de reurbanización, pero están identificados en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas".

8.4.3. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas C (UBP C).

Pertenecen a los conjuntos habitacionales que fueron construidos por la reubicación de barrios populares y están identificados en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas".

8.4.4. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas D (UBP D).

Pertenecen a los barrios populares que no poseen una ley de reurbanización y no están identificados en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas y se encuentren identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares."

Art. 87.- Se suprimen del Título 5. "Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico las siguientes urbanizaciones determinadas:

5.7.8. U8 - Villa 20

5.7.33. U40 - Barrio INTA

5.7.39. U46 - Barrio Ribera Iguazú

5.7.40. U47 - Barrio Alvarado

5.7.41. U48 - Barrio Luna

5.7.42. U49 - Barrio Orma

5.7.43. U50 - Barrio Pepirí y Diógenes Taborda

5.7.44. U51 - Barrio Cildañez

5.7.45. U52- Barrios Nuevos

5.7.46. U53 - Barrio Agustín Magaldi

5.7.47. U54 - Barrio El Pueblito

5.7.55. U62 - Barrio Rodrigo Bueno

5.7.56. U63 - Barrio Playón Chacarita

5.7.62. U69 - Las Palomas y 26 de Junio

Art. 88.- Se modifica el Titulo 2 "Reurbanizaciones Específicas"- U31 del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" el que quedará redactado de conformidad al Anexo II, que forma parte de la presente Ley.

Art. 89.-Se suprimen los Planos Nros 2.2.1 "U31a"; 2.2.2. "U31b"; 2.2.3 "U31G"; 2.2.5. "U31I"; 2.2.6 "U31j"; 2.2.7 "U31m"; 5.7.8 "U8 Villa 20"; 5.7.33 "U40 Barrio Inta"; 5.7.39 "Barrio Ribera Iguazú"; 5.7.40 "U47 Barrio Alvarado"; 5.7.41 "U48 Barrio Luna"; 5.7.42 "U49 Barrio Orma"; 5.7.43 "U50 Barrio Peperí y Diógenes Taborda"; 5.7.44 "U51 Barrio Cildáñez"; 5.7.46 "U53 Barrio Agustín Magaldi"; 5.7.47 "U54 Barrio El Pueblito"; 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"; 5.7.55 "U62 Barrio Rodrigo Bueno"; 5.7.56 "U63 Barrio Playón Chacarita"; 5.7.62 "U69 Barrio Las Palomas y Barrio 26 de Junio" del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico.

Art. 90.- Se incorporan los Planos Nros 2.1.1 "UBP 8 Villa 20"; 2.1.2.; 2.1.2. I – Zonas; 2.1.2. I ZI; 2.1.2. I – Z2 – Z3, 2.1.2. II – Urbanización Parque; 2.1.2. III – Estructura Vial correspondientes a "UBP60 - Barrio Padre Carlos Mugica"; 2.1.3 "UBP 62 Barrio Rodrigo Bueno"; 2.1.4 "UBP 63 Barrio Playón Chacarita"; 2.2.1.1. "UBP 31a Barrio Riccardelli (Ex 1-11-14)"; 2.2.1.2 "UBP 31b Barrio Ramón Carrillo"; 2.2.1.3 "UBP 31g Villa 21-24"; 2.2.1.4 "UBP 31i Barrio Charrúa (Ex Villa 12)"; 2.2.1.5 "UBP 31j Barrio Calaza"; 2.2.1.6 "UBP 31m Barrio San Francisco"; 2.2.2 "UBP40 Barrio Inta (Ex Villa 19)"; 2.2.3 "UBP 51 Barrio Cildañez (Ex Villa 6)"; 2.2.4.1. "UBP 52a Barrio Los Pinos"; 2.3.1 "UBP 46 Barrio Ribera Iguazú"; 2.3.2 "UBP 47 Barrio Alvarado"; 2.3.3 "UBP 48 Barrio Luna"; 2.3.4 "UBP 49 Barrio Orma"; 2.3.5 "UBP 50 Barrio Peperí y Diógenes Taborda"; 2.3.6 "UBP 53 Barrio Agustín Magaldi"; 2.3.7 "UBP 54 Barrio El Pueblito"; 2.3.8 "UBP 69 Barrio Las Palomas y Barrio 26 de Junio"; 2.4.1. "UBP 90 La Carbonilla"; 2.4.2 "UBP 91 Saldías" y 2.4.3. "UBP 92 Barrio Lamadrid" al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 91.- Se sustituye el texto 9.1.2.1. "Procedimiento para la catalogación y revisión del catálogo." del Título 9 "Protección Patrimonial e Identidad" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"9.1.2.1. Procedimiento para la catalogación y revisión del catálogo.

El procedimiento de Catalogación se inicia: por el Poder Ejecutivo, de oficio, a petición de parte o del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales; o por el Poder Legislativo. La inclusión de edificios en el Catálogo Definitivo se realiza por el Poder Legislativo.

El Poder Ejecutivo lleva un registro de los edificios con catalogación definitiva y de catalogación preventiva.

No se pueden catalogar edificios ubicados en vías sujetas a ensanche o apertura.

Se puede proponer la catalogación de edificios ubicados en vías sujetas a Línea de edificación Particularizada, debiendo incluir el trámite del Procedimiento establecido en el presente artículo, un informe actualizado de los organismos competentes en materia de planificación urbana y transporte y tránsito.

Este procedimiento se reglamenta por el Poder Ejecutivo."

Art. 92.- Se sustituye el texto 9.1.2.1.1 "Catalogación Preventiva." del Título 9 "Protección Patrimonial e Identidad" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"9.1.2.1.1 Catalogación Preventiva

El Poder Ejecutivo, con consulta previa del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales, puede incluir edificios en el catálogo preventivo.

Los particulares pueden recurrir dicha catalogación de conformidad a la normativa que regula los procedimientos administrativos.

La catalogación preventiva se notifica fehacientemente a los titulares de la parcela objeto de catalogación y de las parcelas linderas a la misma.

Una vez firme el acto administrativo, el Poder Ejecutivo remite el proyecto de Ley de catalogación al Poder Legislativo.

Una vez incluido en el catálogo preventivo el Organismo Competente debe denegar cualquier pedido de demolición total que se le someta hasta tanto se resuelva la incorporación al Catálogo Definitivo o se desestime la inclusión preventiva.
Durante la vigencia de la catalogación preventiva se permiten las obras estipuladas por los grados de intervención según artículo 9.1.3.2.2.1 para el nivel de protección correspondiente.

La catalogación preventiva decae cuando se sanciona la Ley que cataloga de forma definitiva el bien.

Cuando no se haya sancionado la catalogación definitiva, la catalogación preventiva caduca en el plazo de cuatro (4) años desde su notificación."

Art. 93.- Se sustituye el texto del artículo 9.1.3.2.1. "Protección Especial Ambiental" del Título 9 "Protección Patrimonial e Identidad" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"9.1.3.2.1- Protección Especial Ambiental

En función del grado de homogeneidad tipológico espacial y ambiental, de la presencia en cantidad y calidad tanto de edificios de valor histórico como de elementos físico-naturales que favorecen la protección y restauración de la biodiversidad y la calidad ambiental del hábitat urbano construido, se establecen tres niveles de calidad ambiental deseada.

Nivel 1 "Ámbitos consolidados":

Son aquellos espacios públicos que presentan situaciones espaciales de interés (pública y socialmente reconocido), en cuanto a sus proporciones, textura, escala, vistas, biodiversidad, paisaje, que poseen un conjunto patrimonial de significantes arquitectónicos con referencias individuales de valor histórico-cultural; y que tienen un uso social pleno con lugares de encuentros, contemplación, esparcimiento y de lectura de los símbolos urbanos que alimentan la memoria colectiva del lugar y de la ciudad.

Nivel 2 "Ámbitos preconsolidados":

Son aquellos espacios públicos que carecen de alguno de los rasgos esenciales, definidos en el Nivel 1 "Ámbitos consolidados", o que los presenta en forma incompleta o con ciertas indeterminaciones, especialmente en el aspecto del uso social pleno. Tienen una clara vocación de estructurarse hacia el nivel ambiental consolidado, pero requieren de elementos y actuaciones complementarias que la afirmen como una propuesta integral.

Nivel 3 "Ámbitos potenciales":

Son aquellos espacios públicos que presentan alguno de los rasgos esenciales definidos para el Nivel 1 "Ámbitos consolidados" en forma incompleta y/o no integradas y que resulta necesario resguardar de forma preventiva hasta revitalizar sus funciones.

Se incluye también a los espacios que por su localización estratégica pueden relacionar otros ámbitos valiosos entre sí, reforzando y caracterizando los recorridos internos del área favoreciendo ciclos e intercambio entre áreas ambientales consolidadas o en proceso de consolidación."

Art. 94.- 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 cantidad de metros cuadrados generados por el/los proyecto/s Emisor/es ubicados en el Área de Desarrollo Prioritario Sur; y/o la cantidad de metros cuadrados generados por el/los Proyecto/s Emisor/es Catalogado/s.

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

a) Se ejecute una obra nueva en los polígonos identificados en el Plano Nº 10.1 o en manzanas de parcela única dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur definido en el Artículo 7.2.13.1 de este Código; o

b) Se ejecute una obra de puesta integral 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:

a) una Parcela Receptora que cumpla con lo estipulado en el artículo 10.1.3. "Parcelas Receptoras".

b) regímenes promocionales que se establezcan respecto del Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable

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 utilizados a futuro.

Las parcelas objeto de Convenio Urbanístico aprobado por la Legislatura no pueden aplicar el instrumento de C.C.A ni como Parcela Receptora ni como Proyecto Emisor.

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 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 de C.C.A. generados por el/los Proyecto/s Emisor/es Catalogado/s;
- Los lineamientos urbanísticos y morfológicos aplicables a la Parcela Receptora, cuando corresponda.

Los titulares de Proyectos Emisores pueden solicitar el Certificado de C.C.A. que certifiquen la cantidad de metros cuadrados de C.C.A. generados por su proyecto de conformidad al artículo 10.1.1.

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. Procedimiento y Registro de Documentación

El procedimiento para la transferencia de Capacidad Constructiva Adicional se lleva a cabo de conformidad a las siguientes reglas:

10.1.2.1 Transferencia de Capacidad Constructiva de Parcela a Parcela

a) Inicio de Obra: A los fines del inicio de las obras de la Parcela Receptora, se debe acreditar el inicio de las obras de la Parcela Emisora.

b) Para la solicitud de inspección de obra para la verificación de completamiento de la losa sobre planta baja en la Parcela Receptora, se debe acreditar la finalización de las obras del Proyecto Emisor Catalogado.

c) Para la solicitud de inspección de obra para la verificación de trabajos constructivos relativos a la finalización de la mampostería con revoques, contrapisos y cielorrasos, dimensiones de los locales, vanos interiores y exteriores definidos, condiciones de iluminación y ventilación, y la correspondencia en general de la obra respecto al plano Registrado de obra de las Parcelas Receptoras, se debe presentar el Registro de Documentación Conforme a Obra de Obra Civil y Certificado Final de Obra Civil del/de los Proyecto/s Emisor/es ubicado/s dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur y/o el plano registro de conforme y certificado final de obra civil o regularización de la obra para la puesta en valor de los Proyectos Emisores Catalogados acorde al plan de trabajo aprobado.

d) Fin de Obra: Para la obtención del plano de registro de la Mensura Particular y División en propiedad Horizontal y del plano de registro de conforme y certificado final de obra civil de las Parcelas Receptoras, se debe presentar el Registro de Documentación Conforme a Obra de Obra Civil y Certificado Final de Obra Civil del/de los Proyecto/s Emisor/es ubicado/s dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur y/o el plano registro de conforme y certificado final de obra civil o regularización de la obra para la puesta en valor de los Proyectos Emisores Catalogados acorde al plan de trabajo aprobado.

e) El Organismo Competente solicita la inspección de las obras en ejecución de los Proyectos Emisores y Parcelas Receptoras a los fines de verificar el cumplimiento de los puntos a), b) y c).

10.1.2.2 Transferencia a través de Certificados de Capacidad Constructiva Adicional Digitales (C.C.C.A.D.)

Los titulares de Proyectos Emisores pueden solicitar la emisión de Certificados de Capacidad Constructiva Adicional Digital

La Capacidad Constructiva Adicional se inscribe en el Registro Público de Capacidad Constructiva Adicional.

El Registro y el procedimiento para la inscripción se reglamenta por el Poder Ejecutivo.

A solicitud del titular del Proyecto Emisor el Registro emite Certificado Digital de Capacidad Constructiva Adicional para su disposición.

La capacidad constructiva adicional certificada se aprovecha por quien adquiera un C.C.C.A.D. a los fines del pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable de conformidad a lo establecido en las normas fiscales y tributarias.

10.1.3. Proyectos Emisores de C.C.A.

Los Proyectos Emisores de C.C.A. son aquellos ubicados en los polígonos determinados en el artículo 10.1.3.1.1 e identificados en el Plano Nº 10.1 dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur definida en el Artículo 7.2.13.1 de este Código (ADPS), en los inmuebles catalogados y listados en el Anexo I - Catálogo de Inmuebles Protegidos del presente Código y los emisores regulados en el artículo 10.13 Áreas de Promoción de Espacios Verdes.

10.1.3.1. Proyectos Emisores dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur

Los Proyectos Emisores se localizan dentro de los polígonos identificados en el Plano N° 10.1 o en manzanas de parcela única dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur.

Corresponden a edificios de obra nueva que agoten su capacidad constructiva y destinen un mínimo del 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.

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

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.

En caso de que el Proyecto Emisor se localice dentro del Polígono Constitución, la C.C.A. generada se multiplica por un factor de uno punto uno (1.1).

10.1.3.1.1 Polígonos Emisores de C.C.A.

Los Polígonos Emisores están delimitados según se indica a continuación:

- Polígono La Boca: comprendido por la Av. Don Pedro de Mendoza, calle Vieytes, calle Benito Quinquela Martin, hasta su intersección con la Av. Don Pedro de Mendoza.

- Polígono Pompeya-Parque Patricios: comprendido por la Av. Amancio Alcorta, calle Beazley, Av. Intendente Francisco Rabanal, calle Del Barco Centenera, calle Tabaré, Av. La Plata, Av. Sáenz, Av. Chiclana, Av. Sánchez de Loria, calle Brasil, calle Alberti, calle Manuel García, hasta su intersección con la Av. Amancio Alcorta.

- Polígono Constitución: comprendido por la Av. Juan De Garay, calle Lima, Av. Caseros, calle Combate de los Pozos, hasta su intersección con la Av. Juan De Garay.

- Polígono Barracas: comprendido por la Av. Caseros, calle Baigorri, Av. Amancio Alcorta, calle Perdriel, calle Toll, Av. Vélez Sarsfield, calle Los Patos, calle Santa Cruz, hasta su intersección con la Av. Caseros.

- Polígono Villa Olímpica: comprendido por la Av. Cnel. Roca, Av. Escalada, calle Pascual Perez, calle 23 de Junio, calle Alberto Demiddi, calle a ceder Sin Nombre Oficial hasta su intersección con la Av. Cnel. Roca.

- Polígono Lugano: comprendido por Av. Argentina, calle Sayos, calle Larrazábal, Av. Gral. F. Fernández De La Cruz, calle Murguiondo, calle Cnel. Martiniano Chilavert, calle Martiniano Leguizamon, calle Sayos, calle Lisandro De La Torre, calle Batlle y Ordoñez, calle Cañada de Gómez, Tte. Gral. Luis Dellepiane hasta su intersección con la Av. Argentina.

10.1.3.2. 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 10.1.3.2. de este Código.

La C.C.A. generada por Proyectos Emisores Catalogados no puede superar la superficie del Proyecto Emisor Catalogado. En los casos de ejecución de obra

para la puesta en valor de inmuebles catalogados localizados en el Polígono Microcentro indicado en el artículo 10.13 y graficado en el Plano N° 10.1 se puede superar la superficie del Proyecto Emisor**.**

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 Catalogados de C.C.A aquellos inmuebles catalogados con Protección Cautelar que hubieren materializado algún tipo de ampliación del volumen de dicho inmueble, salvo que el proyecto de puesta en valor integral implique la demolición de los volúmenes agregados.

En caso de parcelas mayores a cinco mil metros cuadrados (5.000 m2) de superficie, la C.C.A generada no puede superar el diez por ciento (10 %) de dicha superficie.

10.1.3.2.1. Tipos de Intervención:

Las obras para puesta integral 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.

10.1.3.2.2. 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 intervenida en 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 x Ind Prot x Ubi x 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

10.1.4. Parcelas Receptoras de C.C.A.

Son Parcelas Receptoras de C.C.A. las frentistas a los ejes y en los polígonos delimitados en el Plano N° 10.1.;

No pueden ser consideradas Parcelas Receptoras parcelas con bienes catalogados.

No se consideran Parcelas Receptoras aquellas parcelas en 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.

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.

La ejecución de metros cuadrados por sobre el Plano Límite de las Unidad de Edificabilidad o Área Especial Individualizada puede llevarse a cabo utilizando exclusivamente metros cuadrados de C.C.A.

En toda parcela lindera a aquellas que con bienes catalogados se debe consultar al Organismo Competente respecto a la articulación requerida entre el proyecto y el bien protegido. Los inmuebles linderos catalogados con Nivel de Protección Integral, Estructural, o Cautelar con Grado máxima de Intervención 3, se consideran como consolidados.

Las Parcelas Receptoras deben cumplir con los parámetros estipulados en el artículo 10.1.4.1. "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 o Área Especial Individualizada para ser colocados en la volumetría admisible según la tipología correspondiente.

Los proyectos en Parcelas Receptoras requieren consulta al Organismo Competente.

10.1.4.1. Tipologías admisibles según su entorno y condición

Las parcelas receptoras de C.C.A. se deben desarrollar con las siguientes tipologías según su localización de conformidad al artículo 10.1.3.2 del presente Código, debiendo adaptarse según la dimensión de su frente y las condiciones de sus linderos.

No se permite la ejecución de basamento en ninguna de las tipologías.

10.1.4.1.1 Caso A. Parcelas linderas a edificación consolidados de la tipología Entre Medianeras

A.1. Parcelas de frente mayor o igual a veinticinco metros (25.00 m) y menor a treinta y cuatro metros (34.00 m) flanqueadas por dos (2) edificios de tipología Entre Medianeras:

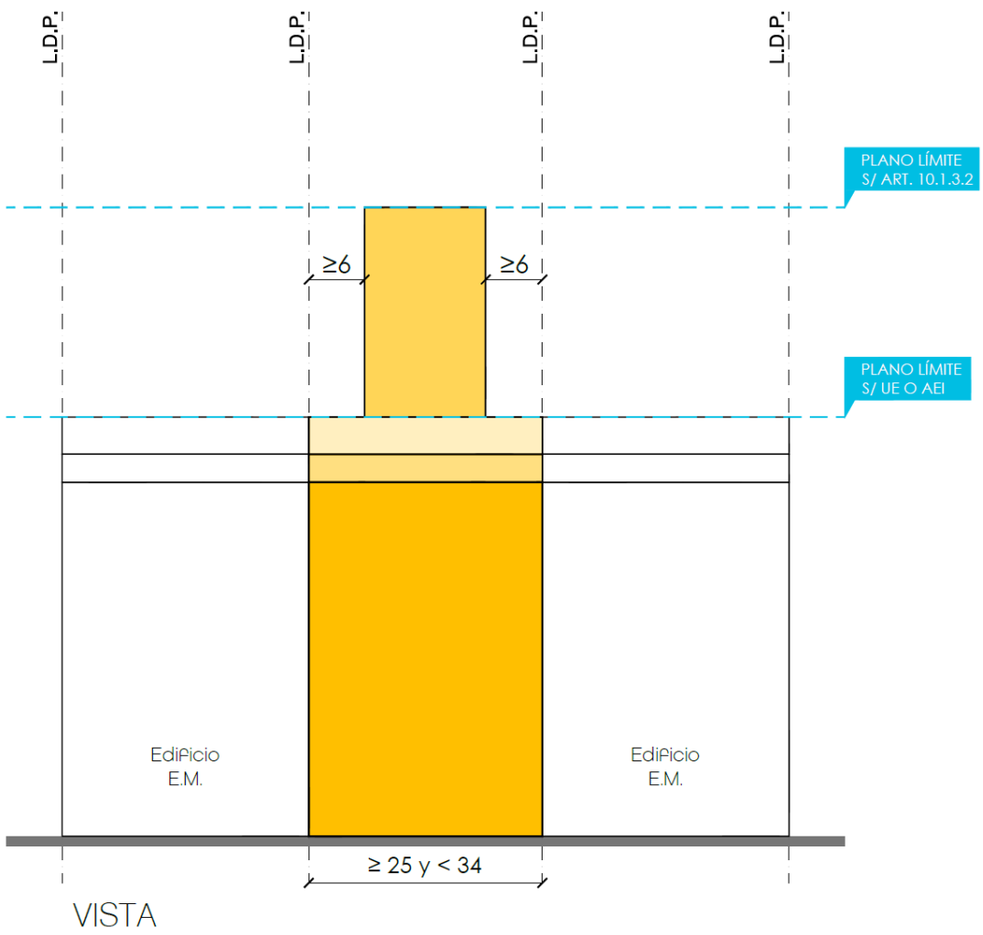
Se puede ejecutar un edificio de combinación de tipologías edilicias Entre Medianeras y Perímetro Libre.

El sector determinado por la tipología Entre Medianeras debe adosarse equiparando las alturas de los linderos consolidados, respetando los niveles de piso terminado (NPT) sin generar nuevas medianeras expuestas en un ancho mínimo de seis metros (6 m) o alcanzar la altura de la Unidad de Edificabilidad o Área Especial Individualizada.

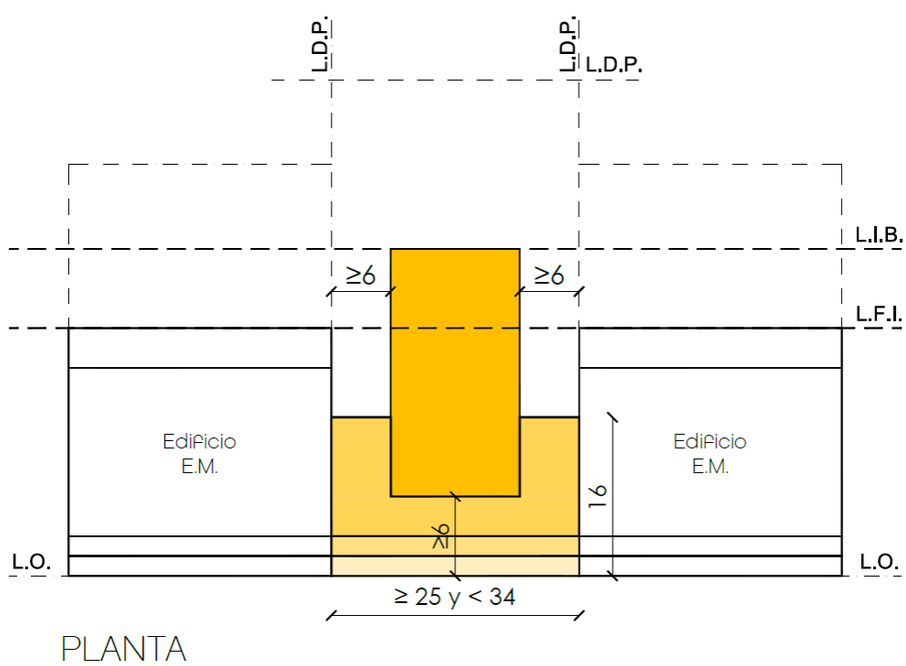
A partir de la altura de la Unidad de Edificabilidad o Área Especial Individualizada, se debe ejecutar un volumen de tipología Perímetro Libre retirado de la Línea Oficial como mínimo seis metros (6 m), cumpliendo lo establecido en el art. 6.4.4.2.1. del presente Código.

Se debe cumplir los parámetros establecidos en el artículo 6.5.2.1.3 del presente Código.

El volumen yuxtapuesto de Perímetro Libre puede alcanzar el plano límite determinado en el artículo 10.1.4.2 "Plano Límite para las Parcelas Receptoras".



VISTA



PLANTA

A.2. Parcelas de frente mayor o igual a treinta y cuatro metros (34.00 m) flanqueadas por dos (2) edificios de tipología entre medianeras:

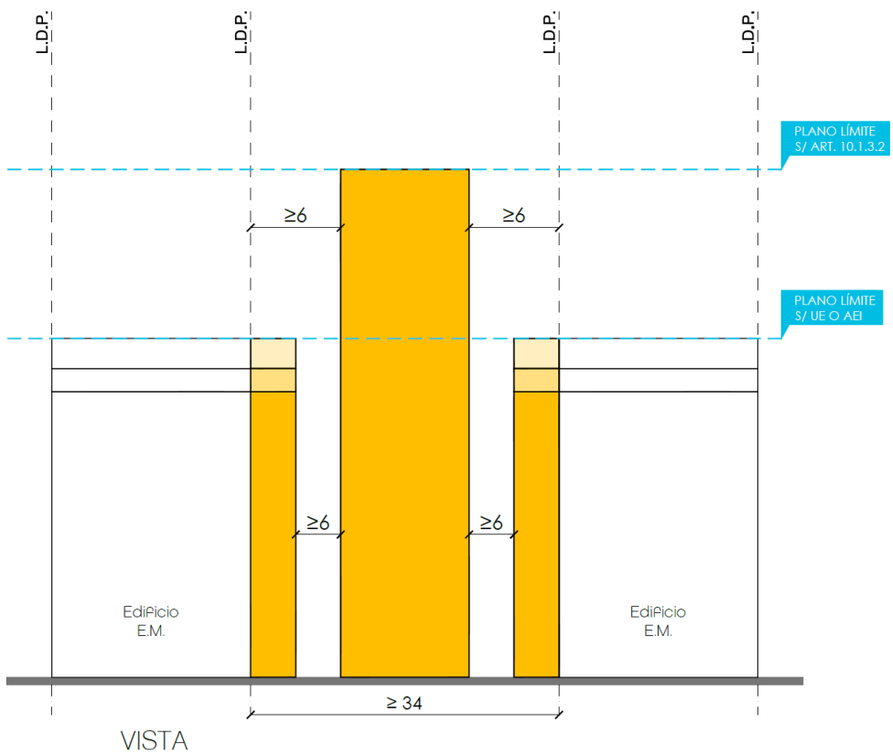
Se debe ejecutar edificios de combinación de tipologías edilicias de Perímetro Libre y Perímetro Semilibre de conformidad a las siguientes reglas:

a) 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);

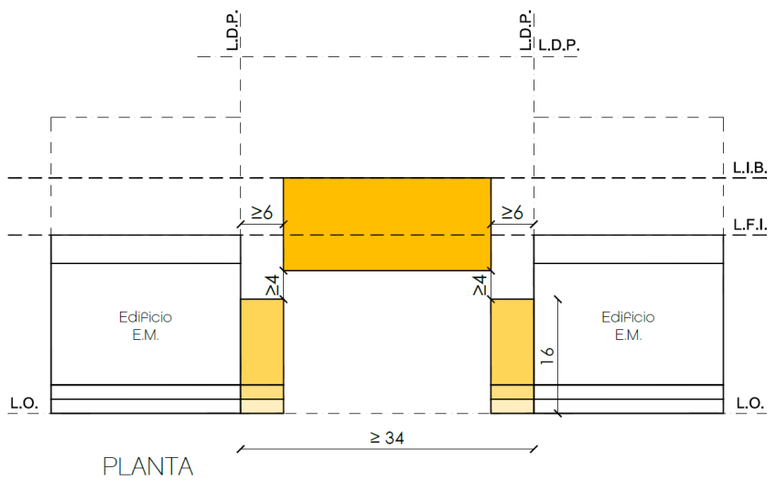
b) La tipología de Perímetro Libre debe cumplir las separaciones mínimas estipuladas según el art. 6.5.2.1.3 de este Código;

c) Los edificios de Perímetro Semilibre deben adosarse a edificios Entre Medianeras linderos equiparando las alturas, respetando los niveles de piso terminado (NPT) o hasta la altura máxima según el art. 6.2 de este Código.

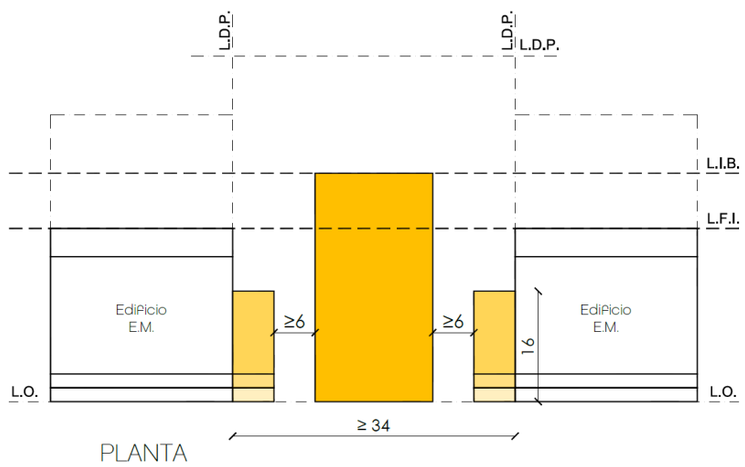
El edificio de Perímetro Libre puede alcanzar el plano límite determinado en el artículo 10.1.4.2., graficado en las siguientes figuras:



VISTA



PLANTA



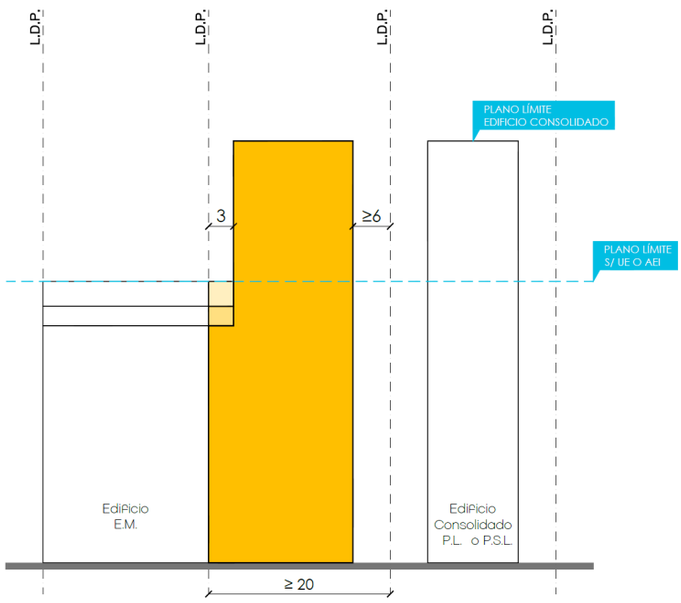
PLANTA

10.1.4.1.2 Caso B. Parcelas flanqueadas por un edificio de tipología Entre Medianeras y el Espacio Urbano de un edificio consolidado de tipología Perímetro Libre o Perímetro Semilibre

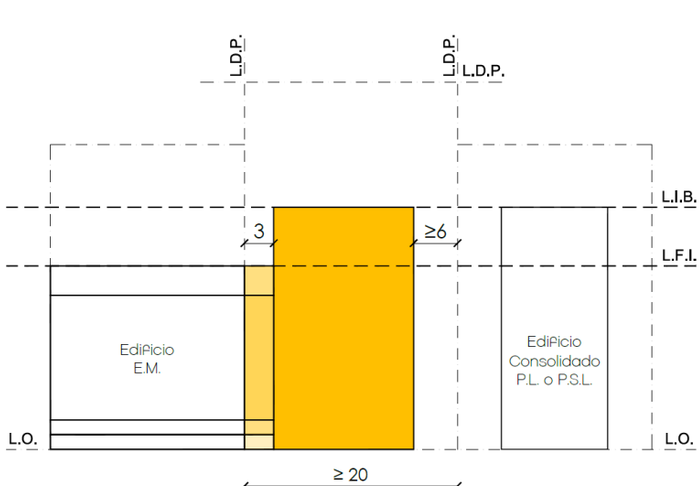
En parcelas de frente mayor o igual a veinte metros (20.00 m) flanqueadas por un edificio de tipología Entre Medianeras y el Espacio Urbano de un edificio consolidado de tipología Perímetro Libre o Perímetro Semilibre se debe ejecutar un edificio de tipología Perímetro Semilibre según los parámetros establecidos en los artículos 6.5.3.2. y 6.5.3.3 del presente Código.

La medianera que se adosa debe equiparar la altura y profundidad del lindero consolidado respetando los niveles de piso terminado (NPT), sin generar nuevas medianeras expuestas.

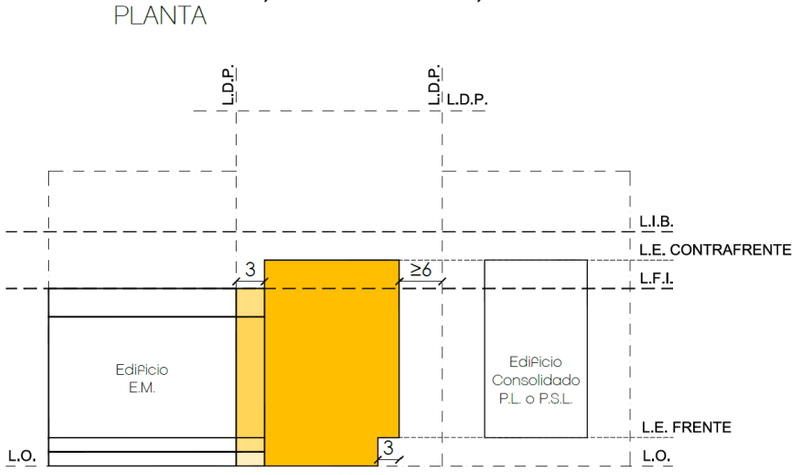
Por encima del plano límite determinado por el lindero consolidado, separándose tres metros (3.00m) de la Línea Divisoria de Parcela (LDP), se puede alcanzar el plano límite determinado en el artículo 10.1.4.2. "Plano Límite para las Parcelas Receptoras". En el caso que este Plano Límite supere el Plano Límite del edificio consolidado más alto de la manzana, el volumen debe alcanzar como máximo el Plano Límite de la edificación consolidada.



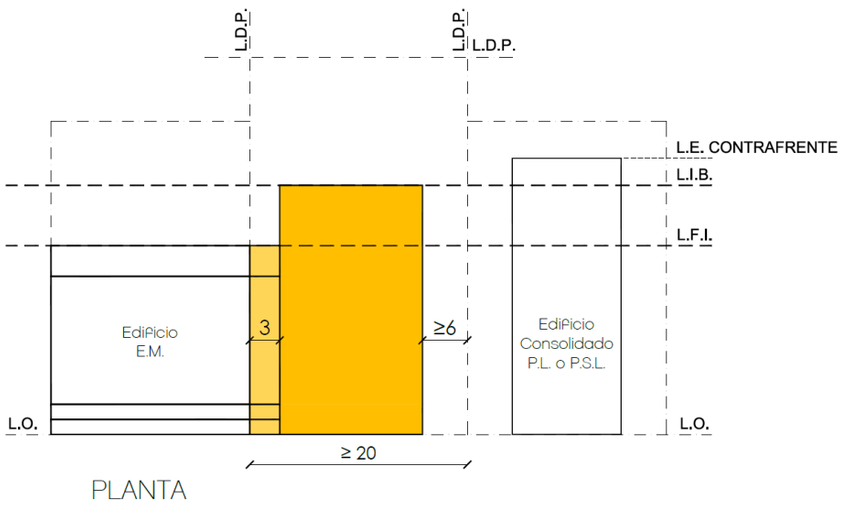
VISTA



PLANTA



PLANTA



PLANTA

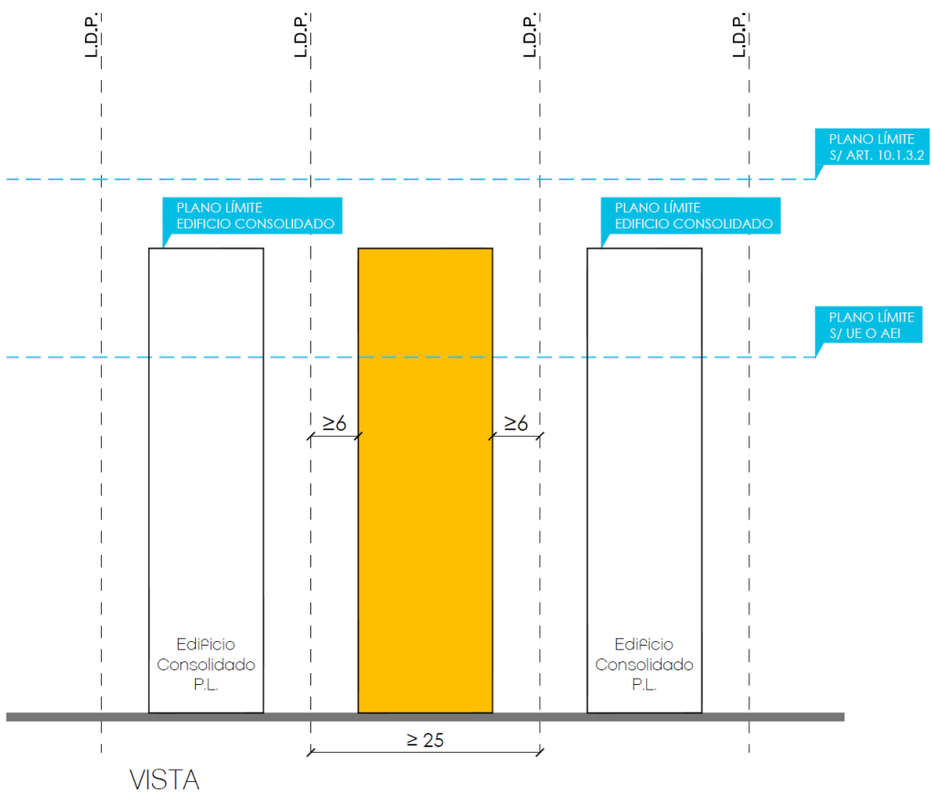
10.1.4.1.3 Caso C. Parcelas flanqueada por dos (2) edificios consolidados de tipología Perímetro Libre.

En parcelas de frente mayor o igual a veinticinco metros (25.00 m) flanqueada por dos (2) edificios consolidados de tipología Perímetro Libre:

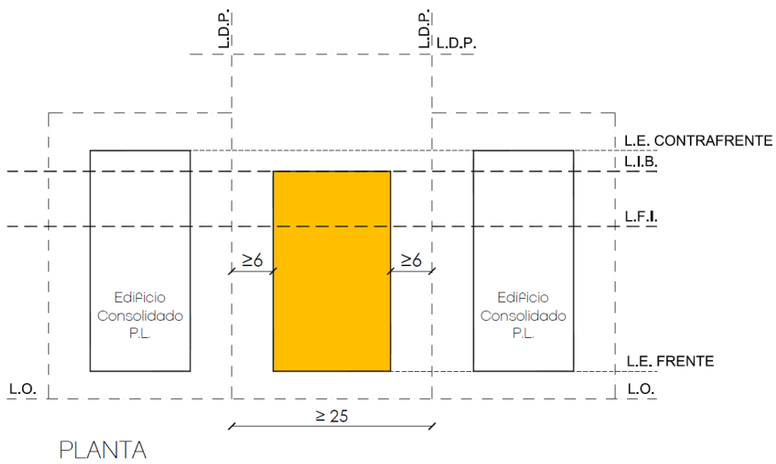
Se debe generar un edificio de tipología Perímetro Libre cumpliendo los parámetros establecidos en el artículo 6.5.2.1.3. del presente Código.

El plano límite se determina según el art. 10.1.4.2 y según lo graficado en la figura a continuación.

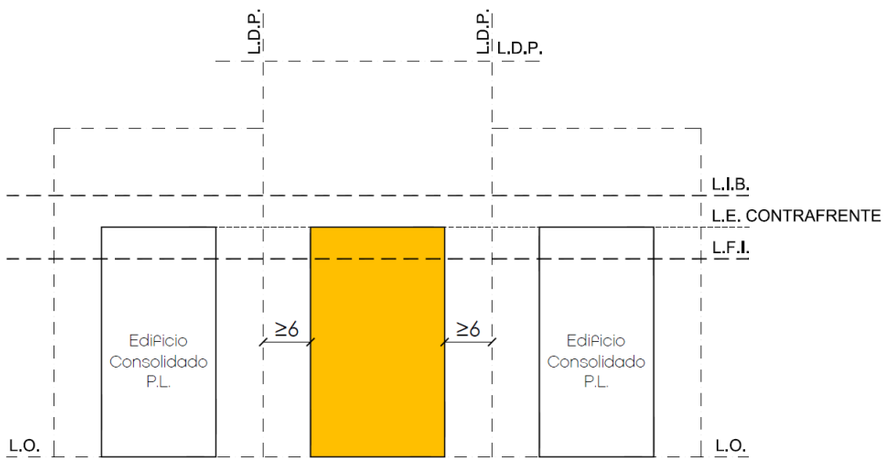
Se debe respetar la Línea de Edificación (LE) de los linderos consolidados de frente y contrafrente. En caso que exista una diferencia mayor a dos metros (2.00m) entre las Líneas de Edificación (LE) de ambos linderos se debe sacar un promedio para determinar la Línea de Edificación (LE) a adoptar, conforme lo graficado en las siguientes figuras:



VISTA



PLANTA



PLANTA

10.1.4.2. Plano Límite para las Parcelas Receptoras

El siguiente cuadro define el Plano Límite para las Parcelas Receptoras de C.C.A.:

Eje Receptor	Plano Límite para tipologías A2, B y C	Plano Límite para la tipología A1
Entorno Azopardo (Eje de avenida Belgrano, eje avenida Huergo, eje de avenida San Juan, eje de avenida Paseo Colon hasta su encuentro con eje de avenida Belgrano)	68 m.	60 m.
Parcelas frentistas a Cecilia Grierson, a Pierina Deleassi, a Juana Manso, a Vera Peñaloza y Elvira Rawson de Dellepiane	según el plano límite del entorno inmediato de implantación	N/A
Av. Cabildo (parcelas vereda par entre Au. Gral Paz hasta Av. García del Río; ambas veredas entre Av. Av. García del Río y José Hernández)	N/A	60 m.
Av. Córdoba 1 (entre Jorge Newbery y Av. Juan B. Justo) a excepción del U 20	N/A	40 m.
Av. Córdoba 2 (entre Av. Juan B. Justo y Av. Scalabrini Ortiz)	N/A	40 m.
Av. Rivadavia 1 (entre Av. Gral. Paz y Albariño)	N/A	40 m.
Av. Rivadavia 2 (entre Albariño y Au. Perito Moreno)	N/A	50 m.
Av. Acoyte (entre Av. Diaz Vélez y Aranguren)	68 m.	60 m.
Av. Alberdi (entre Av. Gral Paz y Av. Escalada)	N/A	40 m.

10.1.5. Capacidad Constructiva Adicional y Vivienda Promocional

El Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) en conjunto con el Organismo Competente reglamenta las condiciones para certificar como Vivienda Promocional los Proyectos Emisores que se desarrollen a los fines del pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable de conformidad a lo establecido en las normas fiscales y tributarias.

A los fines de verificar los procesos de ventas de dichas unidades funcionales, intervendrán el Organismo Competente en conjunto con el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) conforme lo determine la reglamentación.

El IVC se reserva la prioridad de opción de compra frente a cualquier otro interesado en adquirir la Vivienda Promocional del Proyecto Emisor. El IVC debe ejercer su derecho de preferencia dentro de los treinta (30) días de recibida la notificación por parte del propietario del Proyecto Emisor.

Art. 95.- Se incorpora el Plano N° 10.1 "Capacidad Constructiva Adicional" al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico, de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 96.- Se incorpora el artículo 10.12.9. "Programa de Ciudad Plural para el Hábitat Accesible" al Título 10 "Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística" del "Código Urbanístico", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"10.12.9. Programa de Ciudad Plural para el Hábitat Accesible

El Poder Ejecutivo promoverá a través de los Organismos competentes, el tratamiento y/o de las barreras físicas y simbólicas que se detecten en el territorio de la Ciudad Autónoma de Bs As a través de la implementación de políticas y proyectos que garanticen la accesibilidad universal."

Art. 97.- Se incorpora el artículo 10.13 "Fomento de la Calidad Urbana mediante Generación de Espacios Verdes" 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 Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V)

El presente instrumento tiene como objetivo mejorar las condiciones urbanas y ambientales de Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V.) pertenecientes a los barrios de San Nicolás, Monserrat, Balvanera, San Telmo, Almagro y Santa Rita.

Son Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V.) los siguientes polígonos identificados en el Plano Nº 10.1:

- Polígono Microcentro: comprendido por las calles Perón, San Martín, Defensa, Chile, Tacuarí y Suipacha hasta Perón.

- Polígono Balvanera: comprendido por Av. Córdoba, Av. Callao, Av. Rivadavia y Larrea hasta Av. Córdoba

- Polígono Almagro: comprendido por Av. Estado de Israel, Av. Córdoba, Av. Medrano, Perón, Lambaré hasta Av. Estado de Israel

- Polígono Boedo: comprendido por Av. San Juan, Castro Barros, Av. Juan de Garay y Av. La Plata hasta Av. San Juan.

- Polígono Santa Rita: comprendido por la calle Condarco, Av. Gaona, Joaquín V. González y Av. Álvarez Jonte hasta Condarco.

- Polígono Barrio Montserrat/San Cristóbal: comprendido por la calle Combate de los Pozos, Av. Belgrano, Lima, Av. San Juan hasta Combate de los Pozos

A los fines mencionados en el presente artículo, se establece que las parcelas ubicadas dentro de A.P.E.V. son pasibles de emisión de Capacidad Constructiva

Adicional (CCA) en los términos del artículo 10.1 "Capacidad Constructiva Adicional" de este Código.

Se consideran Proyectos Emisores las propuestas de cesión de dominio de parcelas al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para 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.

Dicha cesión debe hacerse bajo las siguientes condiciones: libre de deudas, totalmente desocupado, sin edificaciones, libre de inquilinos, intrusos y/u ocupantes, con remediación ambiental finalizada cuando corresponda.

Para la solicitud de inspección de obra para la verificación del completamiento de la losa sobre planta baja en la Parcela Receptora, se debe haber formalizado la cesión de dominio al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mediante escritura pública y su inicio de inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal (RPI).

Son parcelas emisoras las que tengan una superficie mínima de seiscientos metros cuadrados (600 m2) y se priorizan aquellas que cumplan con una de las siguientes características:

- Parcelas de esquina.

- Parcelas pasantes con al menos uno de sus frentes de quince (15) metros de ancho.

- Parcelas no pasantes con un frente mínimo de veintitrés (23) metros.

El diseño y la construcción del espacio verde y/o parquizado está a cargo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La C.C.A. generada equivale a la capacidad constructiva de la parcela del Proyecto Emisor para la tipología Entre Medianeras según la Unidad de Edificabilidad en que se ubica la parcela emisora.

En caso de que el solicitante proponga asumir a su cargo la ejecución del espacio verde y/o parquizado de uso público, la C.C.A. generada por el Proyecto Emisor se multiplicará por un factor de uno punto dos (1.2). En este supuesto se deben cumplir las siguientes condiciones:

- Inicio de obra: A los fines del inicio de las obras de la Parcela Receptora, se deberá haber suscripto el Acta de Inicio de Obras del Proyecto Emisor.

- Se debe entregar la recepción provisoria de las obras del Proyecto Emisor dentro de los doce (12) meses siguientes a su inicio. El Organismo Competente podrá modificar dicho plazo en función del alcance de las obras y/o de la superficie del Proyecto Emisor.

- La cesión de dominio se debe realizar dentro los treinta (30) días corridos desde la suscripción del Acta de Recepción Definitiva del Proyecto Emisor.

- El proyecto del espacio verde y/o parquizado de uso público será diseñado por el Organismo Competente y ejecutado por el solicitante con aprobación del Organismo Competente.

- Para la solicitud de inspección de obra para la verificación de trabajos constructivos relativos a la finalización de la última losa, mampostería con revoques, contrapisos y cielorrasos, dimensiones de los locales, vanos interiores y exteriores definidos, condiciones de iluminación y ventilación, y la correspondencia en general de la obra respecto al plano Registrado de obra de las Parcelas Receptoras, se debe presentar el Acta de Recepción Provisoria del Proyecto Emisor."

Art. 98.- 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 EE3) 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 minifutbol 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. 99.- 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 EE14) 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 minifutbol y/o fútbol cinco, fútbol, básquet, hockey, voleibol, hándbol, etc.; Natatorio; Estadio; Escuela secundaria; Establecimiento universitario; Instituto de educación superior; Sala de convenciones, Sala de Exposiciones.

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

Art. 100.- 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 EE29) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos".

Art. 101.- 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 EE29) 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 parquizados".

Art. 102.- Se incorpora el Plano N° 1.6.29 "EE-29 Hospital Británico", al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico de conformidad al Anexo I que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 103.- Se sustituye el artículo 1.6.48. "EE-52 Autódromo de la Ciudad de Buenos Aires, Oscar y Juan Gálvez" del Título 1 "Equipamientos Especiales" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" "Código Urbanístico" el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"1.6.48. EE-52 Autódromo de la Ciudad de Buenos Aires, Oscar y Juan Gálvez

1 EE52) Carácter: Zona de localización del Autódromo de la Ciudad de Buenos Aires, equipamiento singular de escala urbana y regional y sus actividades complementarias y conexas. Se permiten obras de readecuación para arbitrar su uso principal.

2 EE52) Delimitación: Según Plano N° 1.6.48.

3 EE52) Subdivisión: Se subdivide en dos zonas.

3.1 EE52) Zona 1 3.1.1 EE52) Carácter: Consiste en uno o varios circuitos permanentes de carrera diseñados específicamente para competiciones de automovilismo, motociclismo y sus diversas especialidades. Se incluyen las instalaciones para el personal, los competidores y para el público en general. Se permite la construcción de circuitos temporales o la adecuación de espacios como las áreas de pits, paddocks y boxes para eventos específicos,

3.1.2 EE52) Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión en manzanas y /o parcelas.

3.1.3 EE52) Protección Ambiental Lago de Regatas:

a) Se prohíbe alterar la costa del Lago de Regatas por obras o acciones humanas que degraden su condición.

b) Se prohíbe la utilización del Lago de Regatas para otros fines que no sean paisajísticos/contemplativos y los indicados en el inciso c. Se permiten acciones temporales y controladas en la zona del Lago de Regatas durante eventos, como la construcción de accesos temporales o áreas de espectadores, previo estudio de impacto ambiental.

c) Se aseguran las posibles acciones que garanticen el funcionamiento del lago como regulador hidráulico y de aquellas relativas al monitoreo de la calidad del agua en los términos de la Ley de Gestión Ambiental del Agua de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

Ley Nº 3.295 o la que en el futuro la reemplace. Equipamiento especial: Autódromo, Cartódromo. Helipuerto.

3.2 EE52) Zona 2

3.2.1 EE52) Carácter: Zona fuelle entre la trama urbana y el sector de circuitos y tribuna reservada para la instalación de actividades de pequeña escala y estacionamiento de superficie

3.2.2 EE52) Delimitación: Según Plano N° 1.6.48.

3.2.3 EE52) Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión en manzanas y /o parcelas.

4 EE52) Disposiciones particulares Tipología Edilicia: perímetro libre. La ocupación del suelo con construcciones no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de toda la zona. Dicha ocupación se distribuirá en implantaciones no superiores a los quinientos (500) m2 de pisada y superficie a construir, hasta alcanzar el porcentaje mencionado. Altura máxima: seis (6) metros. Se podrán ocupar los bajo tribuna.

5 EE52 Disposiciones Complementarias: Se autoriza a realizar adecuaciones y reformas e infraestructura necesarias a los efectos del cumplimiento de los

estándares de homologación Grado 1 requeridos por la FIA (Federación internacional del automóvil)."

Art. 104.- 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 EE75) Delimitación: Comprende las parcelas Parcela 000 - Manzana: 059 - Sección: 021 y Parcela: 006 - Manzana: 070 - Sección: 021.

2 EE75) 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 Nº 3.3."

Art. 105.- 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 EE94) 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. 106.- 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. 107.- 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 Nº 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 Pio 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 Nº 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. 108.- 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 de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 109.- 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 Nº 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 Nº 1.6.112. como "Sin protección" y pueden surgir de la demolición total o parcial de superficies ya construidas, o bien de su ampliación.

5.1 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 Nº 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.

5.2 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. 110.- 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. 111.- Se incorpora el Plano N° 1.6.112 "EE 128 Colegio y oratorio San Francisco de Sales" al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 112.- 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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. 113.- 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. 114.- 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. 115.-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 de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 116.- 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 y 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. 117.- 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. 118.- 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 Nº 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 Nº 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."

Art. 119.- Se incorpora el Plano Nro. 1.6.114 "EE 130 Alcaidía Central de la CABA" al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 120.- 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 Nº 1.6.115 que como Anexo IV.A forma parte de la presente ley.

Art. 121.- 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 Nº 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."

Art. 122.- Se incorpora el Plano 1.6.115. EE-131 – "Parque Cultural de La Ciudad" al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 123.- 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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.

5 EE-132) Usos:

Se permiten los específicos de la actividad principal y los usos complementarios y conexos necesarios para el desarrollo de dicha actividad."

Art. 124.- Se incorpora el Plano Nro. 1.6.116 "EE-132 Facultad de Ingeniería-Sede Las Heras" al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 125.- Se sustituye el artículo 3.6 Piezas de Ajuste 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:

"3.6. Piezas de Ajuste

Se denominan Piezas de Ajuste a aquellos edificios a construir dentro de Áreas de Protección Histórica que articulan diferentes situaciones edilicias con edificios con valor patrimonial y que se encuadran en los tipos enunciados en los artículos 3.6.1, 3.6.2, 3.6.3 y 3.6.4 del presente Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas".

Las Piezas de Ajuste son de aplicación en las siguientes Áreas de Protección Histórica:

APH 14 - Ámbito Recoleta

APH 16 - Pasajes Rivarola y La Piedad y su entorno

APH 30 - Av. Alvear y su entorno

APH 32- Mercado de Abasto y su entorno.

APH 44 - Barrancas de Belgrano

Las piezas de ajuste son de aplicación en las siguientes zonas de las Áreas de Protección Histórica especificadas a continuación:

Zonas 4, 5, 6, 9 y 10 del APH 1

Zona de Amortiguación del APH 1

Zonas 1 y 3 del APH 3-Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico

Zonas 2 y 3 del APH 4-Estación Belgrano "R"

Zona 2 del APH 22-Plaza Belgrano y entorno

En todos los casos, se debe propender una correcta integración urbana y con el contexto patrimonial del área involucrada, donde el ambiente debe ser objeto de un cuidado especial.

Los proyectos de Pieza de Ajuste requieren de la autorización del organismo competente en la supervisión del patrimonio."

Art. 126.- Se sustituye el apartado 4.2.1.1.8. "APH1) Lotes pasantes afectados por dos o más Unidades de Sustentabilidad o Corredores" 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:

"4.2.1.1.8 APH1) Lotes pasantes afectados por dos o más Zonas o Áreas.

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. 127.- 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 Nº 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.

Aporticamiento 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 sesenta 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. 128.- 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.

Se afecta 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.
- 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".

Art. 129.- Se sustituye el apartado 4.1.1.2.1 APH3) Normas Particulares por Zona" del Articulo 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 regirán 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 de cuarenta por ciento (40%)	1.6
40% a más de 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. 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 del artículo 3.1 y siguientes dispuestos para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:

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

F.O.T. 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 Protección Histórica de acuerdo con:

R = h/d = 3 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:

F.O.T. máximo = 3 x 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. 130.- 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)".

Art. 131.- Se sustituye el "Plano de Delimitación" N° 3.7.4 a) APH 4 - Entorno Estación Belgrano R. del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 132.- Se sustituye el "Plano de Inmuebles Catalogados" 3.7.4 b) APH 4-Entorno Estación Belgrano R.- del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 133- Se sustituye el Plano N° 3.7.6 a) |"Plano de Delimitación" APH 6 – Ámbito Basílica Sagrado Corazón del Anexo III del Código Urbanístico de conformidad al Anexo I, que es parte integrante de la presente Ley.

Art. 134.- Se desafectan de sus respectivas Unidades de Sustentabilidad del Código Urbanístico, el polígono delimitado por: El eje de la calle Tucumán, hasta la intersección con el eje de la calle Jean Jaures, por este, hasta la intersección con las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la Avenida Corrientes acera impar; por estas hasta la intersección con el eje de la calle Gallo; por este hasta la intersección con el eje de la calle Tucumán. Dicho polígono se afecta al APH 32 "Mercado de Abasto y su entorno".

Art. 135.- Se sustituye el artículo 3.7.29 "Mercado de Abasto" 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:

"3.7.29. APH 32 Mercado de Abasto y su entorno

1 APH32) Carácter: El ex Mercado de Abasto y su entorno inmediato constituyen un conjunto urbano significativo de la ciudad, caracterizado por la presencia de un edificio de alto valor arquitectónico y simbólico con un entorno que fue evolucionando en consonancia con él, conformando una unidad de significados históricos y culturales indisolubles.

2 APH32) Delimitación: polígono delimitado por el eje de la calle Tucumán, hasta la intersección con el eje de la calle Jean Jaures, por este, hasta la intersección con las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la Avenida Corrientes acera impar; por estas hasta la intersección con el eje de la calle Gallo; por este hasta la intersección con el eje de la calle Tucumán, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N°3.7.29 a).

3. APH 32) Parcelamiento: Se admite la conformación de nuevas parcelas de hasta mil metros cuadrados (1000 m²) de superficie, debiendo cumplir con las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico que no se opongan a las del Área. No se permiten subdivisiones parcelarias, excepto en la Manzana 053, Sección 013, que se estudiará en forma particularizada.

4 APH 32) Obligación de proteger

4.1 APH 32) Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.29 b) y en el Listado de Inmuebles Catalogados APH32 Mercado de Abasto y su entorno, que se incluye en el Anexo I Listado de Inmuebles Catalogados /Catálogo del Código Urbanístico.

4.1.1 APH 32) Protección Edilicia:

En el "Listado de Inmuebles Catalogados APH 32 "Mercado de Abasto y su entorno", que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Título 9.

4.1.2. APH 32) Protección Ambiental:

4.1.2.1 APH 32) Niveles De Calidad Ambiental:

Los niveles de Calidad Ambiental se indican en el Plano 3.7.29 b)

4.1.2.1.1 APH32) Nivel 2 - Ámbitos Preconsolidados:

- Pasaje Zelaya entre calles Agüero y Jean Jaures.
- Pasaje Carlos Gardel entre calle Dr. T. M. de Anchorena y Jean Jaures.
- Aceras Manzana 013 en la Sección 060 correspondiente al Mercado de Abasto.

4.1.2.1.2 APH32) Grados de Intervención Ambiental

En el caso de la Protección Ambiental los grados de intervención correspondientes a los niveles de calidad ambiental, se presentan como componentes particulares que conforman conjuntos espaciales con características diferenciadas.

Todas las obras y acciones dirigidas a conservar el valor de estos conjuntos, a afirmar las tendencias existentes o a generar nuevas lecturas de los mismos y a

establecer nexos interespaciales para reforzar los circuitos internos, quedan sujetos a:

4.1.2.1.2.1 APH32) Pasaje Zelaya Y Pasaje Carlos Gardel

a) El espacio público del Pasaje Carlos Gardel y del Pasaje Zelaya deben ser objeto de tratamiento integral, debiéndose mantener su actual carácter peatonal. No se permite en el ámbito del mismo el estacionamiento de vehículos.

b) Deberá prestarse especial cuidado a la racionalización y sistematización de los tendidos de infraestructura subterráneos.

c) Mobiliario Urbano: El mobiliario urbano, así como los dispositivos de alumbrado, se deben disponer de forma de no obstaculizar el libre acceso de vehículos afectados a tareas de emergencia y servicios.

d) Aceras y Calzadas: Se deben mantener las dimensiones actuales de las veredas. Las aceras de piedra original deberán conservarse reponiendo las faltantes con materiales similares, previa aprobación del Consejo.

e) Monumentos y Piezas Escultóricas: El monumento a Carlos Gardel se considera un elemento protegido y toda alteración de sus actuales características, así como de su emplazamiento, debe contar con la aprobación del Organismo de Aplicación.

4.1.2.1.2.2 APH32) Mercado De Abasto

a) Aceras y Calzadas: Se deben mantener las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas y/o graníticas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón. Se mantendrán los empedrados existentes en las calzadas.

b) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas. Las marquesinas arquitectónicas existentes no podrán ser utilizadas como soporte de cartelería publicitaria y/o identificatoria del local comercial.

c) Toldos: Se prohíbe la colocación de toldos.

d) Publicidad: Se permitirá la colocación de anuncios temporarios aplicados a las fachadas, únicamente para anunciar actividades culturales y/o fechas significativas. Su colocación deberá ser discontinuada y no ocupar, bajo ningún concepto, total o parcialmente los paños vidriados.

No se pueden disponer estructuras fijas a tal efecto. No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad sobre las cubiertas.

e) Forestación: Las aceras de la Manzana 013 en la Sección 060 no poseerán forestación alguna.

f) Iluminación, Señalización y Sonido: Las columnas de alumbrado se usan solamente para sus fines específicos y no como soporte para fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos.

Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.

Los proyectos de iluminación del edificio y su espacio público se deben basar en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no debe ser agresiva con relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o mejor a la del entorno y del espacio público circundante.

La señalización debe responder a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

g) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deben responder a un proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

Se prohíbe la colocación de todo elemento no imprescindible en la vía pública, como quiosco de diarios, revistas, flores, turismo y elementos publicitarios.

h) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean artefactos de alumbrado y mobiliario autorizados.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen en forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo Competente.

4.2 APH 32) Protección General

4.2.1 APH32) Normas para inmuebles no catalogados

Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH32 Mercado de Abasto y su entorno, se rigen por las Disposiciones particulares de tejido para la tipología edilicia de edificios entre medianeras de la Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B.2).

No se permiten retiros de frente totales y/o parciales.

La articulación de la normativa entre inmuebles catalogados y no catalogados se regirá por el artículo 3.6. Piezas de Ajuste de las normas especiales de las Áreas de Protección Histórica.

4.2.2 APH 32) Normas generales de composición de fachadas

a) Estilo: No se permiten construcciones imitativas de estilo, ya que el objetivo de esta norma es proteger el genuino patrimonio arquitectónico y urbano, permitiendo actuaciones de diseños contemporáneos y contextuales con lo existente.

b) Linealidad: La estructuración de las fachadas se debe hacer respetando las líneas predominantes de los elementos que conforman las fachadas de los edificios de los lotes protegidos frentistas a la cuadra, a saber: Cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, pilastras, balcones, puertas y ventanas, pudiendo asimilarse a algunas de las predominantes.

c) Vacíos y llenos: Para la composición de fachadas la relación de vacíos y llenos debe ser similar a la del entorno.

d) Materiales: Se deben utilizar materiales semejantes a los de los edificios catalogados o los predominantes en los edificios de la cuadra, debiéndose respetar colores y texturas originales.

4.3 APH32) Normas generales del espacio público

a) Aceras y calzadas: Se deben mantener las dimensiones y materiales actuales. Cualquier cambio que se proponga para el área, deberá ser concebido de forma integral y contará con la autorización del Organismo de Aplicación.

b) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas.

c) Toldos: El diseño de los mismos respeta la morfología edilicia, permitiéndose toldos rebatibles en voladizo. Queda prohibida la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza. Los toldos podrán colocarse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras. Deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

No deben llevar anuncio de ningún tipo, solo se permite la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

d) Publicidad: Se permite la colocación de letreros frontales, simples, sin sobresalir, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja.

Se puede indicar el nombre del local y/o rubro de la actividad. Las letras pueden ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco centímetros (5 cm) de espesor con luz de neón incorporada escondida; pintadas o aplicadas inscriptas en el ancho de los vanos. Se admitirá la colocación de carteles tipo cajón de chapa luminosos con letras caladas, inscriptos en el ancho de los vanos y sin sobresalir del plano que los contiene, cuyo color debe ponerse a consideración del Organismo de Aplicación. No se admiten carteles transiluminados de ningún otro tipo.

Queda prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y de estructuras publicitarias, como así también la colocación de los letreros permitidos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada.

Está prohibido el emplazamiento de estructuras publicitarias.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este distrito.

e) Forestación: Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

Se debe reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. La poda, en caso de ser necesaria, deberá ser realizada por personal especializado. Toda modificación deberá responder a un proyecto integral que contemple aspectos históricos y paisajísticos y requerirá la aprobación previa del Organismo de Aplicación.

f) Iluminación, señalización y sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos. Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.

Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva con relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

La señalización se limitará a lo imprescindible, evitando su proliferación y suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

g) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública, con demostrada necesidad pública, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

h) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean artefactos de alumbrado y mobiliario autorizados.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen en forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo Competente.

i) Muros divisorios e interiores visibles desde la vía pública: Los muros divisorios compartidos con los edificios catalogados y los paramentos internos que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondientes.

5 APH32) Usos:

5.1 APH32) Usos en inmuebles catalogados:

a) En los inmuebles incluidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 32 Mercado de Abasto y su entorno", el Organismo de Aplicación efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso, la localización del uso no deberá alterar aquellos parámetros valorativos que llevaron a la inclusión del inmueble en el Catálogo y su correspondiente grado de protección.

b) En el Mercado de Abasto se permitirá la localización exclusivamente de los usos que se enuncian a continuación, según lo establecido en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4):

- Galería comercial.

- Paseo de compras.

- Feria infantil.

- Museo Clase II.

- Cines.

- Comercios minoristas.

En ningún caso la localización de los mencionados usos podrá alterar aquellos parámetros valorativos que llevaron a la inclusión del inmueble en el Catálogo con su correspondiente nivel de protección.

5.2 APH32) Usos en inmuebles no catalogados:

Los inmuebles del APH 32 no comprendidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 32 Mercado de Abasto y su entorno", se rigen según lo establecido en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo A 2.

Queda prohibido el siguiente uso, que no será autorizado:

- Playa de estacionamiento

6 APH32) Incentivos:

Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMISIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA

APH 32 MERCADO DE ABASTO Y SU ENTORNO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje
		Hasta
Cautelar	>De 60 años	65%
Estructural	>De 60 años	80%

El tributo a desgravar comprende a Alumbrado, Barrido y Limpieza y Contribución Territorial.

7. APH32) Disposición Particular:

Debe conservarse la "Plaza" existente entre los edificios del "Nuevo Mercado" y "Viejo Mercado", localizada a + 4,50 m de la cota de la parcela que tiene una superficie de 3.134 m² y está afectada el uso público permanente mediante servidumbre administrativa según se indica en la Cláusula 5° del Convenio celebrado entre la ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (actual Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) y la Sociedad Anónima "Mercado de Abasto Proveedor" el día 27 de noviembre de 1984, aprobado por Decreto 8505/84 (BOCBA 17.439 - 27/12/84) y ratificado por Ordenanza 40.476 (BOCBA 63.033 – 23/01/84). Asimismo quedarán libradas a uso público permanente las superficies de vinculación de la "Plaza" con la vía pública de las calles Agüero y Tomás Manuel de Anchorena, para garantizar el libre e irrestricto acceso a la misma.

En dicha "Plaza" no podrán localizarse góndolas ni estructuras de ningún tipo destinadas al uso comercial admitiéndose la ocupación de hasta un diez por ciento (10%) de esta área con bancos y sillas para uso del público, sin ser estos

elementos de explotación comercial. Las áreas afectadas a uso público permanente están graficadas en el plano de "Modificación y Ampliación" perteneciente al Expediente N° 3.362/89, registrado por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro con fecha 6 de enero de 1999. El área de cesión de la "Plaza" se indica en el Plano N° 3.7.29.c."

Art. 136.- Se sustituye el Plano de Delimitación N° 3.7.29.a) y Plano de Inmuebles Catalogados 3.7.29 b) del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico de conformidad al Anexo I que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 137.- Se incorpora el artículo 3.7.41. "APH 47 Barrio Los Andes" al Título 3 "Áreas de protección histórica" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico"; y se afecta el polígono delimitado por los ejes de las calles Guzmán, Concepción Arenal, Rodney y Leiva, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"3.7.41. APH 47 Barrio Los Andes:

1. Carácter: Conjunto de viviendas colectivas que posee un gran espacio central y patios secundarios de tratamiento homogéneo pero individualizado. Es un fragmento urbano indisoluble integrado en el tejido de la ciudad con características ambientales de interés e identidad.

2. Delimitación: ejes de las calles Guzmán, Concepción Arenal, Rodney y Leiva delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.41.a.

3. Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión parcelaria.

4. Obligación de proteger:

4.1 Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.41.b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH 47: Conjunto Barrio los Andes.

4.1.1 Protección edilicia

4.1.1.1 Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH 47, Conjunto Barrio los Andes, Anexo II Listado de Inmuebles Catalogados, se consigna el nivel de protección especial para el conjunto, calificado en Estructural (E) de acuerdo al Título 9 del cuerpo principal. El grado de intervención se determinará por aplicación de lo establecido en el Título 9 del cuerpo principal, de acuerdo al Nivel de Protección consignado en las respectivas fichas de catalogación.

Sección	Manzana	Parcela	Denominación	Protección
047	164	000	Conjunto Barrio Los Andes	E

4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: El Organismo Competente sólo podrá autorizar intervenciones de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo, según se indica en el Plano N° 3.7.41.b.

4.1.2.2 Grados de intervención ambiental

a) Aceras y calzadas: Se deben mantener las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcárea de 9 panes de 20 x 20 cm color amarillas y con guarda perimetral en color rojo quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón. Todo proyecto de nuevos materiales de aceras deberá contar con el dictamen favorable del Consejo y el Organismo Competente en materia de Patrimonio Edilicio. Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas: Leiva N° 4201/4299 esquina Rodney N° 101/199, esquina Concepción Arenal N° 4202/4300, esquina Guzmán N° 110/200, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro por los organismos competentes.

b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.

c) TOLDOS: No se permite la construcción ni instalación de toldos.

d) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente. Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor con letras pintadas o aplicadas; cuyo color deberá ponerse a consideración de/los Organismos Competentes. Los letreros frontales deberán inscribirse en el ancho de los vanos y no sobresalir del plano que los contiene, sin obstruir aberturas existentes y/o deteriorar molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada. No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este Área.

e) Espacio verde interno: Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados y la forestación existente en el predio. Se mantendrá la superficie verde absorbente. En caso de requerirse reparaciones o renovaciones de los solados, canteros y cordones existentes, se reemplazarán por piezas de igual material y color.

f) Forestación: En el espacio público se conservará la cantidad de ejemplares arbóreos existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales. Se deben reponer los árboles en caso de pérdida de algún ejemplar. La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

g) Iluminación, señalización y sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos. Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación particularizada de edificios y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

h) Mobiliario urbano: Solo se permitirán trabajos de conservación y mantenimiento de los elementos preexistentes. Todo proyecto modificatorio deberá contar con visado previo del Organismo Competente. Disposiciones particulares: Se mantendrán las tipologías predominantes que constan en el "Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Área APH47 Conjunto Barrio Los Andes". Todo nuevo elemento a instalarse deberá responder a un diseño integral que contemple los elementos existentes y contar con el dictamen favorable de/los Organismos Competentes.

Tipo	Fotografía	Descripción
Fuente		Fuente con revestimiento cerámico esmaltado.
Banco		Banco de ladrillo y cemento
Banco		Banco de hierro fundido y madera

i) Empresas de servicios públicos y privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado. Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo Competente.

5. Usos

5.1 Usos en Inmuebles Catalogados: En el inmueble incluido en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 47 Barrio Los Andes", se autoriza el uso de "Vivienda Colectiva" y en los locales existentes ubicados en la Planta Baja se autorizan los usos admitidos según el artículo "3.2.1. Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo 1" del Título 3 del Código en una superficie máxima de cincuenta metros cuadrados (50m2). Para otros usos el Consejo determinará la conveniencia de su localización.

6. Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el punto 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH 47 CONJUNTO BARRIO LOS ANDES

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje

Estructural	>de 60 años	55%

El tributo a desgravar comprende Alumbrado, Barrido y Limpieza, Contribución Territorial, Pavimentos y Aceras."

Art. 138.-Se suprime el "Barrio los Andes" del texto del artículo 9.1.1.1.1. "Nuevas Áreas de Protección Histórica" del Título 9 "Protección Patrimonial e Identidad" del "Código Urbanístico".

Art. 139.- Se incorpora el "Listado de Inmuebles Catalogados APH 47 Barrio Los Andes" al "Anexo I - Listado de Inmuebles Catalogados" del Código Urbanístico, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Sección	Manzana	Parcela	Denominación	Protección
047	164	000	Conjunto Barrio Los Andes	E

Art. 140.- Se incorporan los Plano N° 3.7.41. a) y b) APH 47 Barrio Los Andes" al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico de conformidad al Anexo I que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 141.- 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, cuya Área de base será UF".

Art. 142.- 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 descripto 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 Limite 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. 143.- 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. 144.- 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. 145.- 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 AE22) 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. 146.- 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 AE26 - 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 AE26) 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- 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 26.4 - Pasajes en entornos de alta densidad: h. máx. = U.S.A.A

3.1.1 AE26) En el caso de los pasajes de entornos de baja densidad afectados a USAB 0 correspondientes a manzanas típicas, las parcelas sin frente al pasaje tiene limitada su altura de conformidad a la Plancheta de Edificabilidad y Usos.

3.2 AE26) Es de aplicación el artículo 6.5.5 sobre Completamiento de Tejido para los pasajes correspondientes a las Unidades de Edificabilidad U.S.A.B. 1, U.S.A.B. 2, U.S.A.M. y U.S.A.A.

Para los pasajes correspondientes a las Unidades de Edificabilidad U.S.A.M. y U.S.A.A. es de aplicación el artículo 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 de Edificabilidad
1ro DE MAYO	1801	2000	0.00	USAB 0
2 DE ABRIL	3101	3200	0.00	USAB 0
ACHEGA	2901	3000	0.00	USAB 0
ACHIRA	4901	5000	0.00	USAB 0
ACHUPALLAS	1601	1700	0.00	USAB 0
ACONCAGUA	5601	6000	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	1401	1500	0.00	USAB 0
ALBARRACIN DE SARMIENTO, PAULA	3301	3500	0.00	USAB 0
ALEMANIA	2701	2800	0.00	USAB 0
ALFARERO	4101	4200	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
ALPATACAL	6301	6700	0.00	USAB 0
ALTA GRACIA	3101	3600	0.00	USAB 0

ALVAREZ DE ACEVEDO, TOMAS	1801	1900	0.00	USAB 0
ALVAREZ, AGUSTIN	4701	5200	0.00	USAB 0
ALVEAR, EMILIO, de	4801	4900	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
ANKARA	5401	5500	0.00	USAB 0
ANTOFAGASTA	5201	5300	0.00	USAB 0
APULE	1601	1700	0.00	USAB 0
ARAOZ ALFARO, GREGORIO, DR	201	500	0.00	USAB 0
ARATA, PEDRO N.	1501	1600	0.00	USAB 0
ARCAMENDIA	663	800	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
AROLAS, EDUARDO	2101	2200	0.00	USAB 0
AROMO	4801	4900	0.00	USAB 0
ARQUIMEDES	2101	2500	0.00	USAB 0
ARRIOLA	101	300	0.00	USAB 0
ARROTEA	601	1100	0.00	USAB 0
ASIA	1401	1500	0.00	USAB 0
AYUI	6801	7000	0.00	USAB 0
AZCUENAGA, DOMINGO DE	2951	3000	0.00	USAB 0
BACH, JUAN SEBASTIAN	4401	4500	0.00	USAB 0
BACON	4801	5500	0.00	USAB 0
BAHÍA	1701	1800	0.00	USAB 0

BALTORE, JOSE R.	6901	7000	0.00	USAB 0
BARCELONA	2801	2900	0.00	USAB 0
BASUALDO	2101	2300	0.00	USAB 0
BATEMAN, J. F.	2901	3100	0.00	USAB 0
BAUZA, FRANCISCO	2201	2900	0.00	USAB 0
BECHER, EMILIO	2301	2400	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
BELL VILLE	1201	1300	0.00	USAB 0
BERMUDEZ, ANTONIO	1401	1500	0.00	USAB 0
BERMUDEZ, JORGE	1601	1700	0.00	USAB 0
BERNAL	601	700	0.00	USAB 0
BERNARDI, Conscripto	601	700	0.00	USAB 0
BERTHELOT	3301	3600	0.00	USAB 0
BERUTI, ARTURO	4201	4500	0.00	USAB 0
BEYROUTH	4901	5000	0.00	USAB 0
BIANCHI, ANDRES	7401	7500	0.00	USAB 0
BOERI, JUAN A.	1101	1200	0.00	USAB 0
BOGOTA	4101	4500	0.00	USAB 0
BOLONIA	5301	5500	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
BROWN, FRANK	1701	1800	0.00	USAB 0

BUERAS	101	400	0.00	USAB 0
BULGARIA	4201	4400	0.00	USAB 0
CABALLITO	1401	1500	0.00	USAB 0
CACHEUTA	901	1000	0.00	USAB 0
CACIQUE	2501	2700	0.00	USAB 0
CALAZA, JOSE MARIA	1401	1600	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
CALOU, JUAN P.	5201	5500	0.00	USAB 0
CAMOATI	5501	5600	0.00	USAB 0
CAMPOS SALLES	1901	2000	0.00	USAB 0
CANADA	4801	5000	0.00	USAB 0
CAÑADA DE GOMEZ	701	800	0.00	USAB 0
CAPERUCITA	1101	1200	0.00	USAB 0
CARBALLIDO, JOSE E.	6301	6400	0.00	USAB 0
CARICANCHA	1101	1300	0.00	USAB 0
CAROYA	2101	2300	0.00	USAB 0
CARRANZA, CARLOS	4801	5000	0.00	USAB 0
CASACUBERTA	3101	3200	0.00	USAB 0
CASCO	101	400	0.00	USAB 0
CASCO, HORACIO, Dr.	4401	4500	0.00	USAB 0
CASTELAR, EMILIO	701	900	0.00	USAB 0
CASTELLANOS, JOAQUIN	4701	5100	0.00	USAB 0
CASTILLO, JUAN DEL	1301	1400	0.00	USAB 0
CASTRO, JUAN de	1401	1600	0.00	USAB 0
CASTRO, ROSALIA DE	4601	4800	0.00	USAB 0

CATANIA	5401	5700	0.00	USAB 0
CATRIEL	3501	3600	0.00	USAB 0
CAYASTA	3201	3400	0.00	USAB 0
CENTENARIO	101	200	0.00	USAB 0
CERRILLOS	1901	2000	0.00	USAB 0
CHAGAS, CARLOS	2601	2800	0.00	USAB 0
CHAJARI	4401	4700	0.00	USAB 0
CHASSAING, JUAN	1	100	0.00	USAB 0
CHECOSLOVAQUIA	4301	4500	0.00	USAB 0
CHICOANA	2001	2100	0.00	USAB 0
CHILAVERT, MARTINIANO, CORONEL	3401	3500	0.00	USAB 0
CHINA	4001	4100	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
CIUDAD DE SABADELL	301	400	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
COLOMBO LEONI EDUARDO	1401	1500	0.00	USAB 0
COLUMBIA	4901	5000	0.00	USAB 0
CONI, EMILIO R, DR.	3201	3300	0.00	USAB 0
COOPERACION	2501	2600	0.00	USAB 0
COPAHUE	2001	2100	0.00	USAB 0
CORREGIDORES	1501	1600	0.00	USAB 0
CORTES, GERONIMO	701	800	0.00	USAB 0

COTAGAITA	1801	1900	0.00	USAB 0
COTOCOLLAO	1301	1400	0.00	USAB 0
COUTO, MIGUEL	2601	2800	0.00	USAB 0
CRAINQUEVILLE	2101	2300	0.00	USAB 0
CRUZ DEL EJE	2101	2200	0.00	USAB 0
CUERVO, RUFINO J.	2601	2700	0.00	USAB 0
CUNEO, FRANCISCO	2401	2800	0.00	USAB 0
CUNNINGHAME GRAHAM, ROBERTO	1101	1200	0.00	USAB 0
CURA BROCHERO	5551	5600	0.00	USAB 0
CURATELLA, PABLO MANES	1901	2000	0.00	USAB 0
CURITYBA	5101	5200	0.00	USAB 0
CURUZU CUATIA	2401	2600	0.00	USAB 0
CUYO	2201	2300	0.00	USAB 0
DA VINCI, LEONARDO	2001	2400	0.00	USAB 0
DAGUERRE	4801	4900	0.00	USAB 0
DAMIANOVICH, ELEODORO, Dr.	3301	3400	0.00	USAB 0
D'AMICIS, EDMUNDO	4701	4800	0.00	USAB 0
DANTAS, JULIO S.	3301	3400	0.00	USAB 0
DE LA ECONOMIA	6001	6200	0.00	USAB 0
DE LA MISERICORDIA	5501	5600	0.00	USAB 0
DE LA TECNICA	5301	5600	0.00	USAB 0
DE LAS GARANTIAS	1101	1300	0.00	USAB 0
DE SIMONE, VICENTE	5401	5500	0.00	USAB 0
DEL BUEN ORDEN	1201	1300	0.00	USAB 0
DEL COLEGIO	6301	6400	0.00	USAB 0
DEL PARQUE	1201	1300	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
DIEZ DE MEDINA, CLEMENTE	1301	1500	0.00	USAB 0
DON CRISTOBAL	4001	4100	0.00	USAB 0
DON SEGUNDO SOMBRA	1601	1900	0.00	USAB 0
DUARTE, JUAN PABLO	4701	5200	0.00	USAB 0
DUMAS, ALEJANDRO	1801	2000	0.00	USAB 0
ECHAGUE, CARLOS, ING.	1201	1400	0.00	USAB 0
ECHEVARRIA, VICENTE A. DE	5301	5600	0.00	USAB 0
EL ARTESANO	1101	1300	0.00	USAB 0
EL CEIBO	2301	2400	0.00	USAB 0
EL CERRO	3401	3500	0.00	USAB 0
EL CHASQUE	6501	6600	0.00	USAB 0
EL FOGON	4301	4500	0.00	USAB 0
EL FUERTE	4601	4700	0.00	USAB 0
EL GAUCHO	5801	5900	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 RANCHO	5901	6000	0.00	USAB 0
EL RECADO	5901	6000	0.00	USAB 0
EL SERENO	301	400	0.00	USAB 0
EL TALA	1401	1600	0.00	USAB 0
EL TROVADOR	3001	3200	0.00	USAB 0

EL ZONDA	1601	1700	0.00	USAB 0
ENCINA, CARLOS	501	800	0.00	USAB 0
EPECUEN	4701	5200	0.00	USAB 0
ERASMO	7301	7500	0.00	USAB 0
ESCRIBANO	1	100	0.00	USAB 0
ESPINILLO	1401	1500	0.00	USAB 0
ESPRONCEDA	2501	2800	0.00	USAB 0
ESQUEL	1901	2000	0.00	USAB 0
ESQUINA	2401	2700	0.00	USAB 0
ESTONIA	2101	2200	0.00	USAB 0
EUCLIDES	4801	5000	0.00	USAB 0
EZEIZA, GABINO	2701	2800	0.00	USAB 0
FADER, FERNANDO	6001	6200	0.00	USAB 0
FARADAY	1401	1600	0.00	USAB 0
FECUNDIDAD	3601	3700	0.00	USAB 0
FERNANDEZ BLANCO	2001	2100	0.00	USAB 0
FERNANDEZ ESPIRO DIEGO	2301	2500	0.00	USAB 0
FERREYRA, ANDRES	3500	3600	0.00	USAB 0
FERREYRA, ANDRES	3501	3601	0.00	USAB 0
FERROCARRIL	6301	6400	0.00	USAB 0
FINLANDIA	1311	1400	0.00	USAB 0
FLORESTA	401	500	0.00	USAB 0
FONTANA, LUIS JORGE CORONEL	4401	4500	0.00	USAB 0
FRANCO	2801	2900	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 DEL RIO	4801	4870	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
GODOY, RUPERTO	701	800	0.00	USAB 0
GOMEZ SOMAVILLA, JOAQUIN	2001	2100	0.00	USAB 0
GOMEZ, INDALECIO	2401	2600	0.00	USAB 0
GONZALES CHAVES, ADOLFO	201	300	0.00	USAB 0
GONZALEZ CATAN	4501	4800	0.00	USAB 0
GONZALEZ, AGUSTIN, ING.	2201	2300	0.00	USAB 0
GONZALEZ, ROQUE	1301	1400	0.00	USAB 0
GORDILLO, JOSE O., CNEL.	2001	2100	0.00	USAB 0
GOYA	301	500	0.00	USAB 0
GRANADA, NICOLAS, CORONEL	701	1000	0.00	USAB 0
GRANDOLI, MARTIN	5701	6000	0.00	USAB 0
GROUSSAC, PAUL	5301	5800	0.00	USAB 0
GUARDIA NACIONAL	2201	2300	0.00	USAB 0
GUAYMALLEN	900	1144	0.00	USAB 0
GUAYQUIRARO	501	600	0.00	USAB 0
GUIPUZCOA	901	1000	0.00	USAB 0
GUIRALDES, RICARDO	3001	3200	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
HICKEN, CRISTOBAL M.	2801	3200	0.00	USAB 0
HINOJO	4701	4800	0.00	USAB 0

HUDSON, GUILLERMO	4101	4200	0.00	USAB 0
HUNGRIA	901	1300	0.00	USAB 0
IBARROLA, RODRIGO de	3101	3500	0.00	USAB 0
ICALMA	2001	2100	0.00	USAB 0
INCLAN	2901	3000	0.00	USAB 0
INGENIEROS, JOSE	2601	3000	0.00	USAB 0
IRIGOYEN, SANTOS	901	1000	0.00	USAB 0
IRLANDA	1701	1800	0.00	USAB 0
ISLANDIA	5401	5600	0.00	USAB 0
JANTIN, JUAN BAUTISTA	2101	2200	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 BLANQUEADA	5101	5400	0.00	USAB 0
LA CALANDRIA	2101	2300	0.00	USAB 0
LA CAPITAL	1101	1200	0.00	USAB 0
LA CONQUISTA	1001	1100	0.00	USAB 0
LA CONSTANCIA	2501	2700	0.00	USAB 0
LA CORDILLERA	1101	1300	0.00	USAB 0
LA DILIGENCIA	6201	6300	0.00	USAB 0
LA ESPIGA	2701	2800	0.00	USAB 0
LA FACULTAD	1801	1900	0.00	USAB 0
LA FONTAINE	5101	5200	0.00	USAB 0
LA FRONDA	1501	1700	0.00	USAB 0
LA GALERA	1701	1800	0.00	USAB 0
LA GLORIA	1901	2000	0.00	USAB 0
LA HUELLA	6201	6300	0.00	USAB 0

LA MAREA	1601	1700	0.00	USAB 0
LA MESOPOTAMIA	4101	4200	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
LAGRANGE	1201	1300	0.00	USAB 0
LANIN	1	200	0.00	USAB 0
LAPLACE	3201	3400	0.00	USAB 0
LARROQUE DE ROFFO, ELENA	4701	4800	0.00	USAB 0
LAS COLONIAS	2101	2300	0.00	USAB 0
LAS FLORES	1	100	0.00	USAB 0
LAS PROVINCIAS	3001	3200	0.00	USAB 0
LAS TUNAS	11101	11200	0.00	USAB 0
LAURELES ARGENTINOS	5001	5100	0.00	USAB 0
LAUSANA	3301	3500	0.00	USAB 0
LEGUIZAMON, HONORIO, DR.	3701	3800	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
LLORENTE	601	700	0.00	USAB 0
LOBERIA	101	200	0.00	USAB 0
LOBOS	4301	4400	0.00	USAB 0
LOGROÑO	5501	5700	0.00	USAB 0
LOMAS DE ZAMORA	2401	2500	0.00	USAB 0

LOPEZ MERINO, FRANCISCO	3801	4000	0.00	USAB 0
LOPEZ, CANDIDO	5901	6000	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 TELARES	501	600	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
MADERA, JUAN, Dr.	1501	1700	0.00	USAB 0
MAGDALENA	2401	2500	0.00	USAB 0
MAGNAUD, Juez	1101	1500	0.00	USAB 0
MALAGA	5501	5700	0.00	USAB 0
MALDONADO	5401	5500	0.00	USAB 0
MALHARRO, MARTIN A.	2501	2700	0.00	USAB 0
MANAGUA	5401	5500	0.00	USAB 0
MANCO CAPAC	1201	1700	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, JUAN ESTEBAN	2001	2400	0.00	USAB 0
MARTINEZ, MATEO J.	5201	5300	0.00	USAB 0
MARTINEZ, PLACIDO	2001	2100	0.00	USAB 0
MATURANA, JOSE DE	4701	5100	0.00	USAB 0
MEDANOS	1501	1600	0.00	USAB 0
MELO, Virrey	901	1000	0.00	USAB 0

MENENDEZ Y PELAYO	301	400	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
MOLINA ARROTEA, CARLOS	2801	2900	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
MONTE DINERO	1501	1600	0.00	USAB 0
MONTES, VICTORIANO E.	4301	4400	0.00	USAB 0
MONTREAL	4901	5400	0.00	USAB 0
MORRIS, WILIAM C.	3201	3300	0.00	USAB 0
MURCIA	1501	1600	0.00	USAB 0
MUTUALISMO	2501	2600	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
NEPPER	1001	1300	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
OCEANIA	1901	2000	0.00	USAB 0
OHM	2201	2300	0.00	USAB 0
OLIVOS	5601	5700	0.00	USAB 0

OLMOS, AMBROSIO	1201	1300	0.00	USAB 0
ONCATIVO	1901	2000	0.00	USAB 0
OPORTO	6101	6300	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, CARLOS	1001	1200	0.00	USAB 0
ORTIZ, FRANCISCO J.	6901	7000	0.00	USAB 0
ORURO	1401	1600	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
OWEN	2901	2960	0.00	USAB 0
PADRE ENRIQUE CONTARDI	3501	3600	0.00	USAB 0
PADRE FAHY	2701	2900	0.00	USAB 0
PADRE FEDERICO GROTE	601	800	0.00	USAB 0
PADRE MASSA, LORENZO BARTOLOME (ex LA GARZA)	1101	1300	0.00	USAB 0
PALLIERE, JUAN LEON	1301	1500	0.00	USAB 0
PARKER	1	100	0.00	USAB 0
PAROISSIEN	4801	4850	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
PAYRO, ROBERTO J.	1901	2000	0.00	USAB 0
PAZ Y FIGUEROA, MARIA ANTONIA de la	4501	4600	0.00	USAB 0
PAZOS, JOSE	2501	2600	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
PEREZ, JOAQUIN V., COMISARIO	3401	3500	0.00	USAB 0
PERNAMBUCO	2101	2500	0.00	USAB 0
PESTALOZZI	3401	3600	0.00	USAB 0
PILA	7301	7500	0.00	USAB 0
PILLADO	701	1200	0.00	USAB 0
PINELO, LEON	4701	4900	0.00	USAB 0
PINTO	3201	3300	0.00	USAB 0
PJE.PARTICULAR (ALT. RIVADAVIA 11080)	1	82	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
POLONIA	7101	7200	0.00	USAB 0
PONCE, ANIBAL	1601	1700	0.00	USAB 0
PORTILLO	1201	1300	0.00	USAB 0
POSADAS, ALEJANDRO, Dr.	2701	2800	0.00	USAB 0
POSTA DE HORNILLOS	5001	5200	0.00	USAB 0
PRIMOLI, JUAN B.	7401	7500	0.00	USAB 0
PROMETEO	3001	3200	0.00	USAB 0
PROVINCIAS UNIDAS	301	400	0.00	USAB 0
PUCH, MANUEL, Gral.	4801	4900	0.00	USAB 0
QUEBRACHO	4801	4900	0.00	USAB 0
QUEROL	901	1000	0.00	USAB 0
QUINQUELA MARTIN, BENITO	1501	1600	0.00	USAB 0
QUINTANA, JOSE DE LA	4401	4500	0.00	USAB 0

QUIROGA, HORACIO	1901	2000	0.00	USAB 0
RANQUELES	1801	1900	0.00	USAB 0
RECUERO, CASIMIRO, Tte. Cnel.	1801	1900	0.00	USAB 0
RENQUE CURA	1601	1900	0.00	USAB 0
RESURECCION	3101	3200	0.00	USAB 0
RICO, Cnel.	701	800	0.00	USAB 0
RIO COLORADO	4401	4500	0.00	USAB 0
RIO CUARTO	4101	4199	0.00	USAB 0
RIO PIEDRAS	1701	1800	0.00	USAB 0
RIO SALADO	3301	3600	0.00	USAB 0
ROCHDALE	1101	1200	0.00	USAB 0
RODRIGUEZ, PIO	5301	5400	0.00	USAB 0
ROJAS, DIEGO de	2301	2700	0.00	USAB 0
ROSARIO DE LA FRONTERA	4901	5000	0.00	USAB 0
ROUSSEAU, JUAN J.	2001	2100	0.00	USAB 0
RUBENS	4801	4900	0.00	USAB 0
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 ANTONIO DE ARECO	1451	1500	0.00	USAB 0
SAN FRANCISCO	1601	1700	0.00	USAB 0
SAN GINES, MANUEL DE	1901	2000	0.00	USAB 0
SANTOS VEGA	5801	5900	0.00	USAB 0
SARACHAGA	4201	4300	0.00	USAB 0
SARAVIA	2201	2500	0.00	USAB 0

SEGUIN, MARCOS	2501	2600	0.00	USAB 0
SERVET	1200	1400	0.00	USAB 0
SHAKESPEARE	4901	5000	0.00	USAB 0
SHANGHAI	2001	2200	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
SORIA EZEQUIEL	2801	2900	0.00	USAB 0
SPIKA ENRIQUE GRAL.	1501	1600	0.00	USAB 0
SPIRO, SAMUEL, CAPITAN	5601	6000	0.00	USAB 0
STEPHENSON	2801	2899	0.00	USAB 0
SUD AMERICA	1501	1600	0.00	USAB 0
SUECIA	501	600	0.00	USAB 0
SUIZA	2001	2100	0.00	USAB 0
TAFI	101	200	0.00	USAB 0
TALAVERA	5801	6000	0.00	USAB 0
TARTAGAL PJE.	5801	5900	0.00	USAB 0
THOME JUAN M.	3501	3600	0.00	USAB 0
TIERRA DEL FUEGO	2501	2600	0.00	USAB 0
TIMBUES	2001	2100	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
TRIESTE	4401	4550	0.00	USAB 0
UCACHA	1501	1600	0.00	USAB 0
UKRANIA	2901	3200	0.00	USAB 0
UNAMUNO, MIGUEL de	1601	1700	0.00	USAB 0
UNQUERA, BALTASAR de	1901	2000	0.00	USAB 0
VALDENEGRO	3601	3870	0.00	USAB 0
VALDERRAMA	4001	4200	0.00	USAB 0
VALDIVIA, PEDRO de	2501	2700	0.00	USAB 0
VALENCIA	2001	2100	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
VEGA BELGRANO CARLOS	1101	1200	0.00	USAB 0
VELARDE, PEDRO	3201	3290	0.00	USAB 0
VENECIA	3101	3200	0.00	USAB 0
VENIALVO	3501	3600	0.00	USAB 0
VERDAGUER JACINTO	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
VIEJOBUENO	5101	5400	0.00	USAB 0
VIGO	1101	1200	0.00	USAB 0
VILLA JUNCAL	2401	2500	0.00	USAB 0
VINCHINA	1501	1600	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
ZAPALA	1501	1600	0.00	USAB 0
ZEBALLOS, ESTANISLAO S.	4701	5700	0.00	USAB 0
ZOLA, EMILIO	5101	5200	0.00	USAB 0
ZOLEZZI, ANTONIO L.	1	300	0.00	USAB 0
ZURICH	3001	3200	0.00	USAB 0
GUAYMALLEN	901	1145	1.00	USAB 1
LANCHEROS DEL PLATA	4451	4500	1.00	USAB 1
RIO CUARTO	4100	4200	1.00	USAB 1
SERVET	1201	1399	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
LA MAR	101	200	2.00	USAB 2
LA SELVA	4001	4100	2.00	USAB 2
LAGOS	2901	3000	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
STHEPHENSON	2801	2900	2.00	USAB 2
TASSO	2701	2800	2.00	USAB 2
TIMBO	1801	1900	2.00	USAB 2
TOTORAL	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
CARABELAS	201	300	3.00	USAA
DELLEPIANE, LUIS	601	700	3.00	USAA
LORA, FELIX	1	100	3.00	USAA
SAN BENITO DE PALERMO	1501	1700	3.00	USAA
SAN MATEO	3701	3800	3.00	USAA
TUPIZA PJE.	3901	4000	3.00	USAA
VIRASORO	2301	2400	3.00	USAA
VITTORIA FRANCISCO de	2301	2400	3.00	USAA

Art. 147.- 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 regirá 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. 148.- 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) No se permitirá ampliación de F.O.S en ningún predio de esta Área, a excepción de la Zona 2 delimitada en el Plano N° 4.1.24, de conformidad a lo establecido en 2.3 AE30).

En edificios no catalogados se permiten únicamente tareas de demolición, ampliación bajo parte cubierta, y dentro de los volúmenes existentes, transformación y reforma.

2.1. AE30) Normas para edifícios catalogados:

2.1.2 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	N°	EDIFICIO	PROTECCIÓN
1	17	23	135	1	Av. del Libertador	4903	Escuela Municipal N°30	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.

Previo al Dictamen del Consejo, el Organismo Competente evalúa las peticiones que reciba respecto a la intervención dentro de Zona 2 delimitada en el Plano N° 4.1.24.

La banda edificable dentro de la Zona 2, la implantación del inmueble y su relación con los edificios catalogados es determinada por el Consejo en conjunto con el Organismo Competente de acuerdo al artículo 9.1.4 del Título 9 del Código Urbanístico y de conformidad a la banda edificable graficada en el Plano Nº 4.1.24.

La Zona 2 queda delimitada por la Línea Oficial de la Avenida del Libertador, deslinde con la línea de deslinde existente con la senda de circulación vehicular sobre el lateral izquierdo del polígono, línea de deslinde existente con el área de estacionamiento paralela a la Avenida del Libertador, deslinde con la línea divisoria existente con el área de emplazamiento de la Tribuna Popular Nº 2 y el pórtico de acceso.

Art. 149.- Se sustituye el Plano N° 4.1.24 "Ámbito Patrimonial Entorno Hipódromo" Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico, de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 150.- 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."

Art. 151.- 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. 152.- 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. 153.- 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''' > doce (12) metros.

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. 154.- 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. 155.- 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. 156.- 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. 157.- 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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.

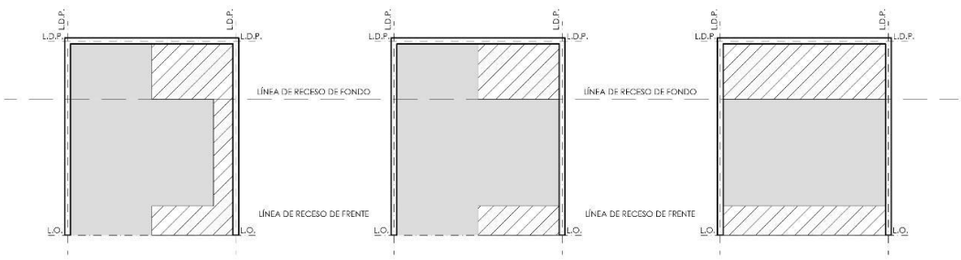
Se admitirán los usos comerciales con las siguientes limitaciones:

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:

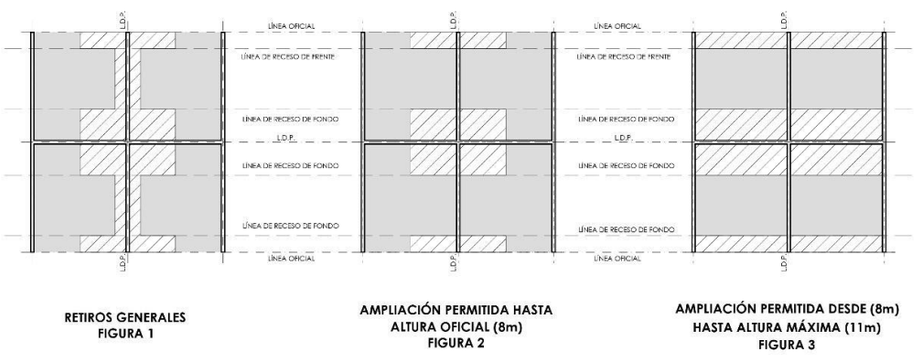
a) Que el uso comercial se desarrolle exclusivamente en planta baja y sin desplazar la función residencial de la parcela.

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. 158.- 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. 159.- 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 Nº 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 Nº 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 parquizado.

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 parquizado.

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 parquizado.

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 parquizado, 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 parquizado, 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/parquizada.

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 Nº 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 Nº 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 se podrán localizar los usos permitidos en el sector, siempre que cumplimenten con el artículo 3.10.4. del Código Urbanístico.

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

concurran 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 Rio 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.

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.)

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. 160.- Se sustituye el Plano Nº 5.7.14 "U14 Distrito Joven-Costanera Norte" del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico, de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 161.- Se incorpora el Plano Nº 5.7.14 e) "U14 Distrito Joven-Costanera Norte-Sector 7A" al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico, de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 162.- Se suprime el Plano Nº 5.7.14 d) del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico.

Art. 163.- 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. 164.- 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 Nº 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."

Art. 165- 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. 166.- 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 se permiten 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
- Servicios 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. Las actividades deben instalarse 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. 167- 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

1 U58) Carácter: Zonas de localización de actividades que sirven a la ciudad en general.

2 U58) Delimitación: Según Plano N° 5.7.51.

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.

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.

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

1 U58) Carácter: Zona destinada a la localización del equipamiento de apoyo al EE-52

2 U58) Delimitación: Según Plano N° 5.7.51.

3 U58) Subdivisión: Amanzanamiento según Plano N° 5.7.51.

Estructura parcelaria: cumplirá con las disposiciones generales del Título 4 del Código Urbanístico.

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.

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

1 U58) Carácter: Zona destinada a la localización del equipamiento administrativo, institucional, a escala de sector urbano con adecuada accesibilidad.

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.

4 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.

5 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

1 U58) Carácter: Urbanización parque.

2 U58) Delimitación: Según Plano N° 5.7.51

3.5 U58) Zona 5

1 U58) Carácter: Zona destinada a la localización del equipamiento comercial y de servicios a escala local, con adecuada accesibilidad.

2 U58) Delimitación: Plano N° 5.7.51.

3 U58) Subdivisión

Amanzanamiento: Según Plano N° 5.7.51.

Estructura parcelaria: cumplirá con las disposiciones generales del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U58) Disposiciones generales

Se regirá por las disposiciones generales establecidas por el Título 6 del Código Urbanístico.

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.

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 Nº 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.

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."

Art. 168.- Se sustituye el Plano Nº 5.7.51 "U58 Villa Autódromo" del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico, de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 169.- Se sustituye el Plano "U56 - VILLA OLÍMPICA - ANEXO I Ley Nº 5704" del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico, por el Plano "U56 VILLA OLÍMPICA N° 5.7.49 general" que como, de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 170.- 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. 171.- 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 uso 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. 172.- Se sustituye el Plano 5.7.59. "U66 – Estación Colegiales" del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico, de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 173.- Se sustituye el Plano 5.7.78 b) "U85 – Barrio de Caballito" del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico, de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 174.- Se suprime el Plano de Delimitación Nº 3.7.40-29 a) "APH24- Seminario Conciliar" del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico.

Art. 175.- 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, de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 176.- Se sustituye el Plano de Delimitación 3.7.37 a) "APH50 Avenida Callao" del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico, de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 177.- Se desafecta de la Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta y Baja Mixtura de Usos del Suelo (1) a la parcela localizada en Manuela Pedraza 1558, Parcela 002C; Manzana 086, Sección 027.

Art. 178.- Se incorpora el artículo 1.6.117. "EE-133 Centro de Salud Mental Nº 1" al Título 1 "Equipamientos Especiales" del Anexo II "Áreas Especiales

Individualizadas" del "Código Urbanístico"; y se afecta la Parcela 002C; Manzana 086, Sección 027, el cual quedará redactado de la siguiente manera:
"EE-133 Centro de Salud Mental Nº 1
1 EE133) Carácter: Predio destinado a la localización del Centro de Salud Mental Nº 1.
2 EE133) Delimitación: Según plancheta de edificabilidad y usos y Plano Nº 1.6.117. Comprende la Parcela 2c de la Manzana 86, Sección 27. Toda otra parcela de la Manzana 86, que fuera adquirida con destino a "Centro de Salud Mental Nº 1", se debe englobar y se afecta a este Equipamiento Especial.

Art. 179.- Se afecta la parcela localizada en Manuela Pedraza 1558, Parcela 002C; Manzana 086, Sección 027 al EE-133 Centro de Salud Mental Nº 1.

Art. 180.- Se incorpora el Plano N° 1.6.117. "EE-133 Centro de Salud Mental Nº 1" al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 181.-Se sustituye el Anexo IV Planchetas de Edificabilidad de Usos del Código Urbanístico de conformidad al Anexo IV, que forma parte integrante de la presente Ley.

Cláusula transitoria Primera.- La presente Ley entra en vigencia con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.

Cláusula Transitoria Segunda. - La modificación del Código Urbanístico que se aprueba por la presente ley, se aplica a los trámites administrativos que se inicien con posterioridad a su sanción. Los actos administrativos dictados con anterioridad a la sanción de la presente Ley conservarán su validez por el término en el que fueron otorgados; aquellos trámites que hayan sido otorgados al amparo del Código de Planeamiento Urbano y no se encuentren vencidos, no podrán ser susceptibles de prórroga y conservarán su normativa urbanística por un plazo máximo de 365 días corridos desde la publicación de la presente Ley para el inicio del trámite pertinente ante los organismos correspondientes. Los trámites administrativos en curso al momento de la sanción de la presente Ley seguirán rigiéndose de conformidad con el régimen vigente al momento del inicio del trámite.

Cláusula Transitoria Tercera. - Los trámites suspendidos como consecuencia del dictado del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 2 de 2024, deben adecuarse a las modificaciones del Código Urbanístico que se aprueban por la presente Ley.

Cláusula Transitoria Cuarta. – Se aclara que, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, todo espacio destinado a parque y/o plazas localizadas en manzanas de parcela única, perteneciente al dominio público del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires debe ser considerado como Urbanización Parque (UP), aun cuando dicha asignación no se haya expresamente consignado en el Anexo IV "Planchetas de edificabilidad y usos" del Código Urbanístico. En estos, se debe dar continuidad de los usos actuales, permisos y/o concesiones vigentes que tengan dichos espacios y/o sus subsuelos.

Cláusula Transitoria Quinta. - A los fines de determinar la localización de las nuevas edificaciones y usos en el "EE-3 Ciudad Universitaria" para el desarrollo urbanístico del sector conforme las modificaciones que se aprueban por la presente Ley, la Universidad de Buenos Aires deberá elaborar el Máster Plan

Urbanístico que será sometido a la aprobación del Consejo y de los organismos competentes en materia de planificación y desarrollo urbano.

Cláusula Transitoria Sexta. - El Poder Ejecutivo a través de sus organismos competentes deberá remitir a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dentro de los noventa (90) días hábiles a contarse a partir de la fecha de sanción, el listado de barrios según los polígonos determinados en el Registro Nacional de Barrios Populares para su inclusión en el artículo 2.4. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas D (UBP D) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas"

Cláusula Transitoria Séptima. - El Poder Ejecutivo a través de sus organismos competentes deberá remitir a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dentro de los noventa (90) días hábiles a contarse a partir de la fecha de sanción, la delimitación de los conjuntos habitacionales: Mugica – Castañares y Plan Federal Fernández de la Cruz 5.400 para su inclusión en el artículo 2.3 Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas C (UBP C) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas".

Art. 182.- Comuníquese, etc.

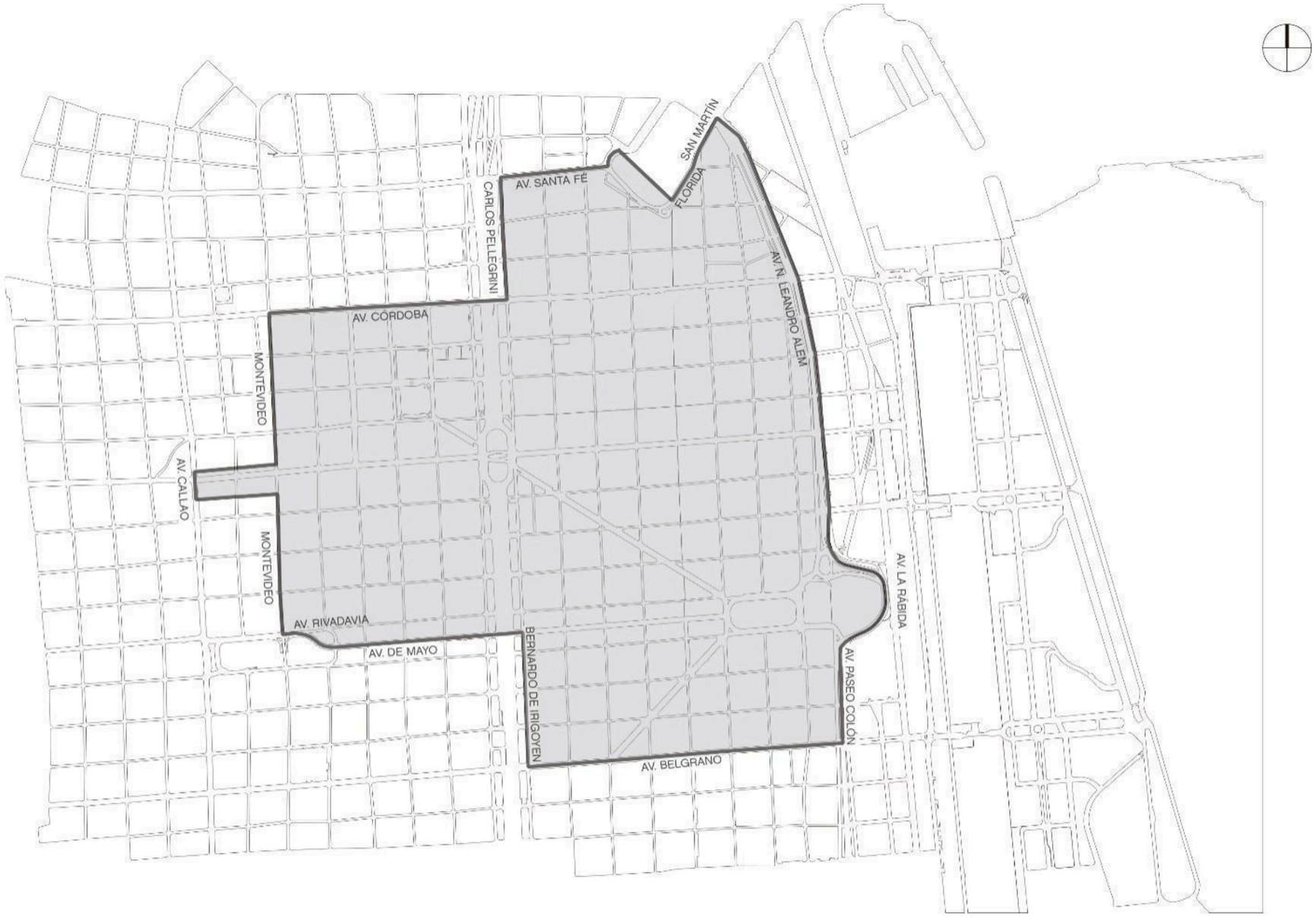
CLARA MUZZIO
PABLO JAVIER SCHILLAGI

LEY 6776
ES COPIA

Firmado digitalmente por Jorge Ignacio CESANI
Fecha:19/12/2024 18:26:53
Director de Despacho Parlamentario

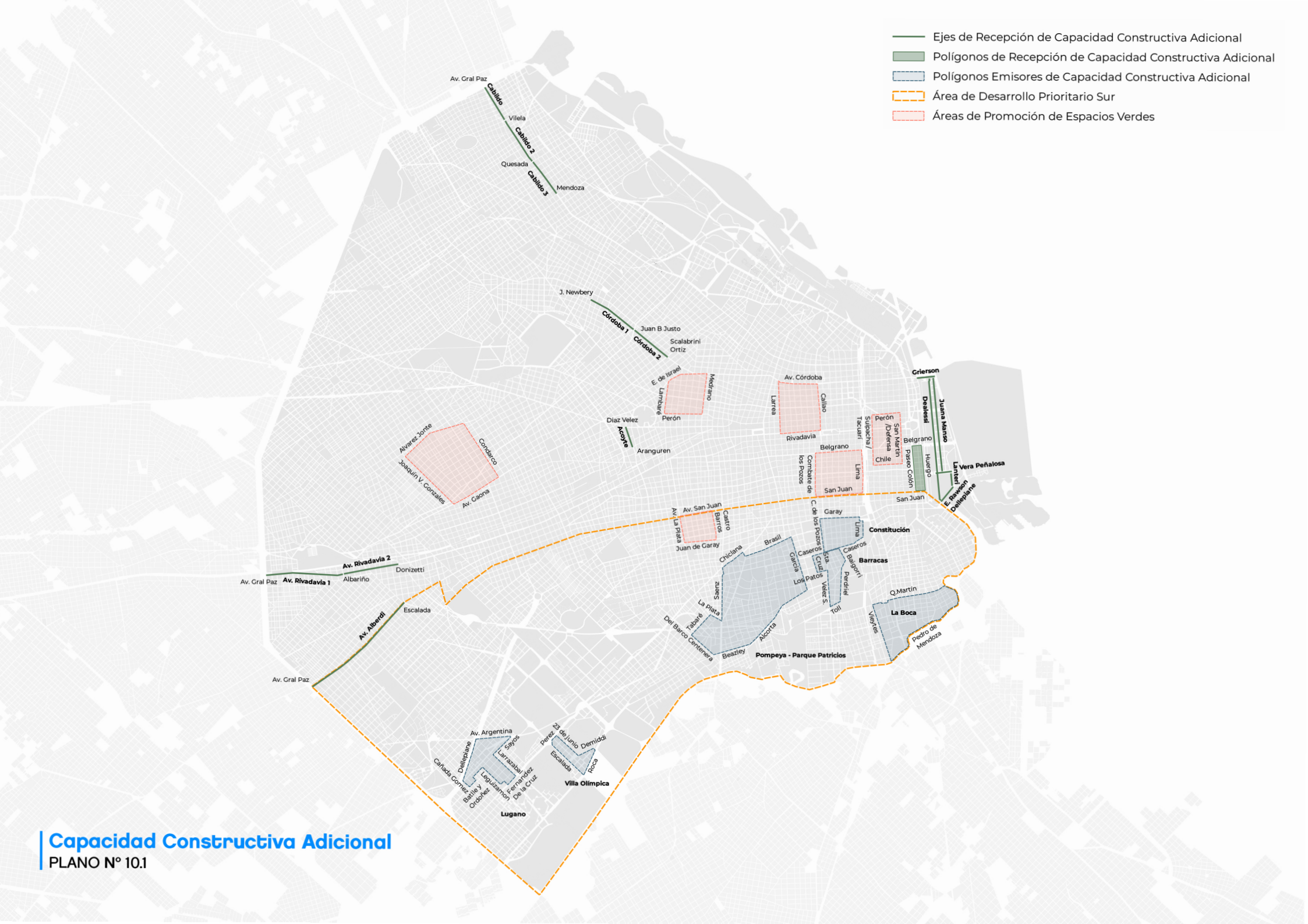
Legislatura
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ANEXO I



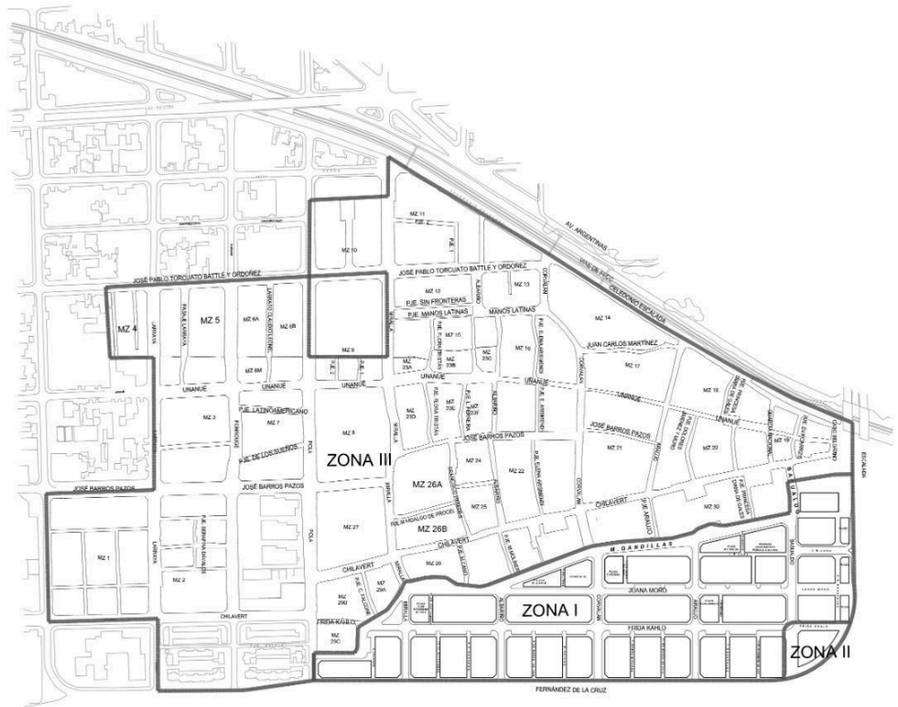
DISPOSICIONES ESPECIALES PARA ÁREA CENTRAL

ARTÍCULO Nº 3.14.3.



Capacidad Constructiva Adicional

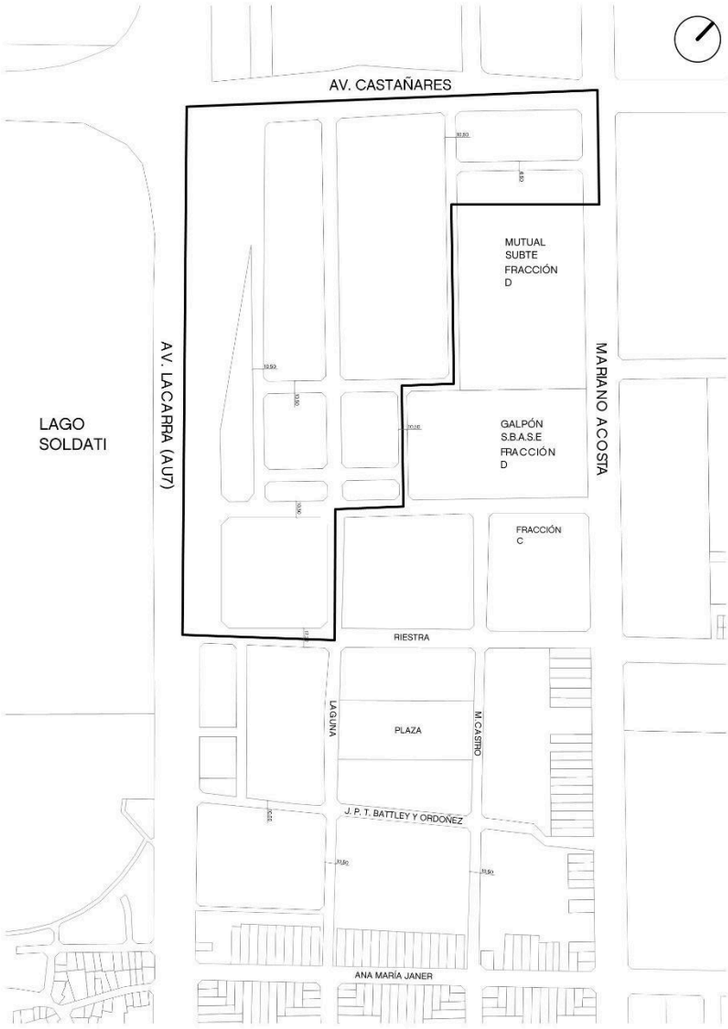
PLANO N° 10.1



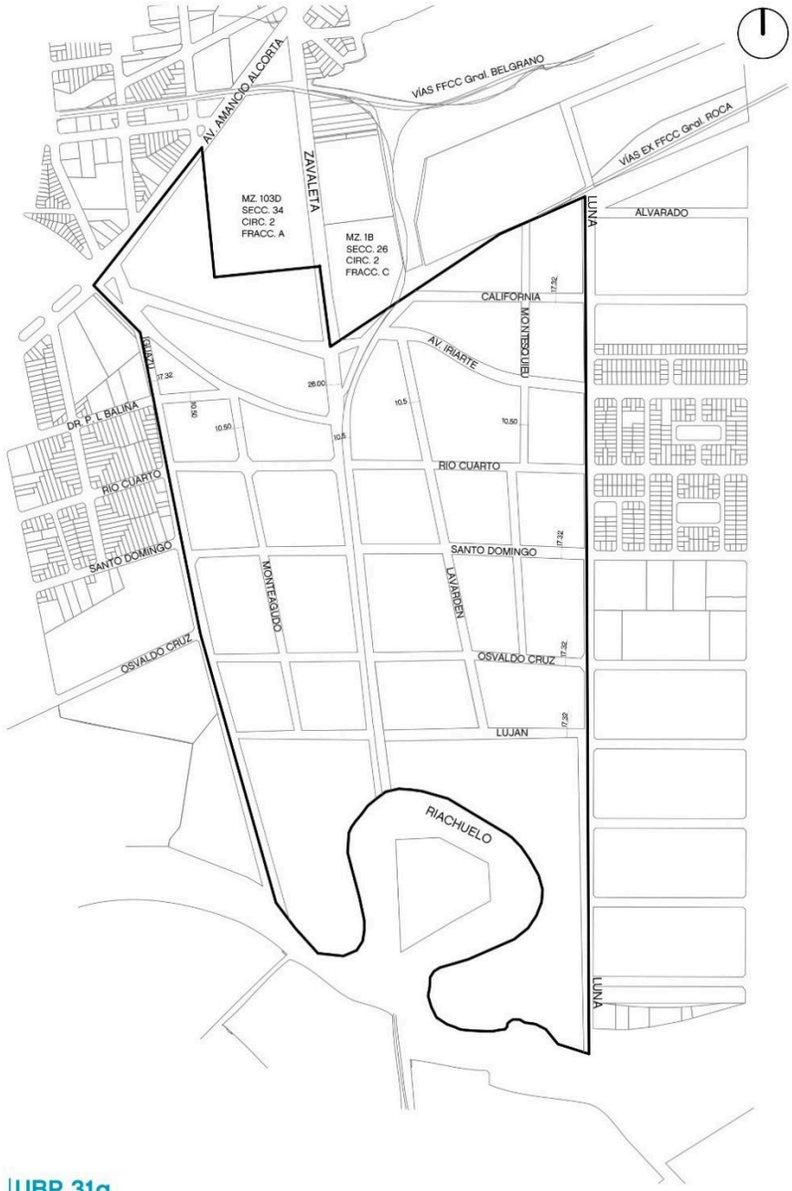
UBP 8
VILLA 20
PLANO Nº 2.1.1



UBP 31a
BARRIO RICCARDELLI (Ex 1-11-14)
PLANO Nº 2.2.1.1



UBP 31b
BARRIO RAMÓN CARRILLO
PLANO N° 2.2.1.2



UBP 31g
VILLA 21-24
PLANO N° 2.2.1.3



UBP 31i
BARRIO CHARRÚA (Ex Villa 12)
PLANO N° 2.2.1.4



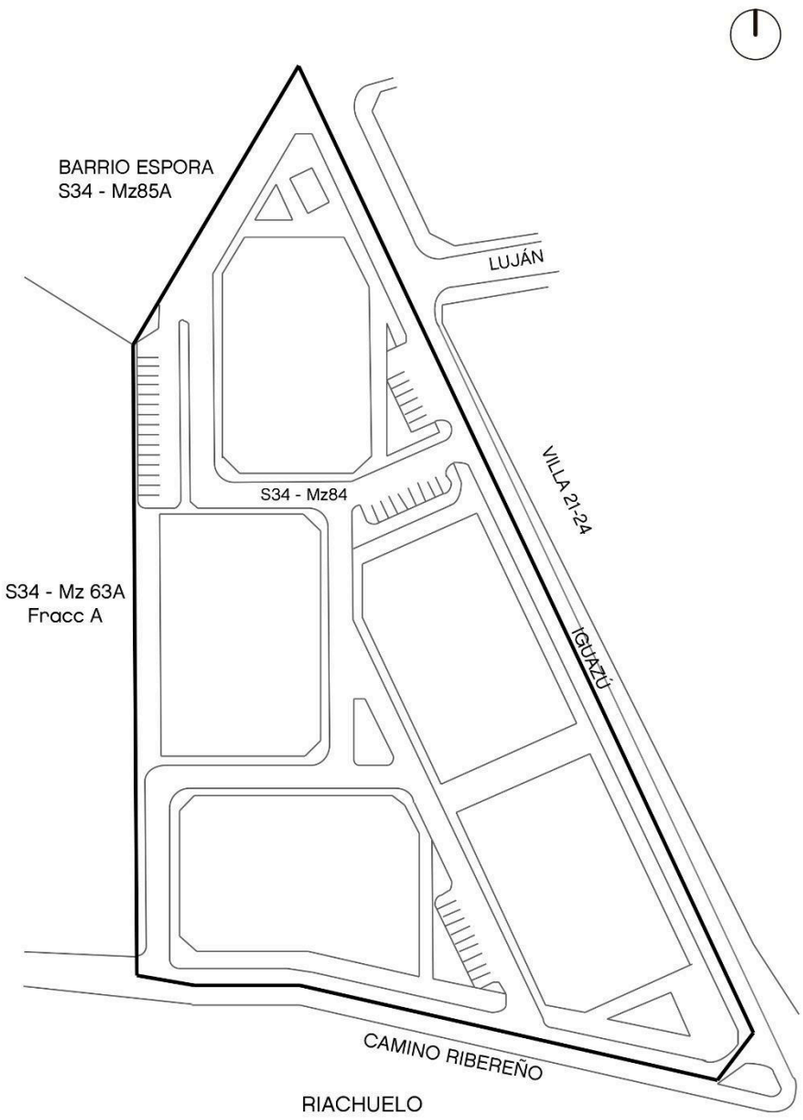
UBP 31j
BARRIO CALAZA
PLANO N° 2.2.1.5



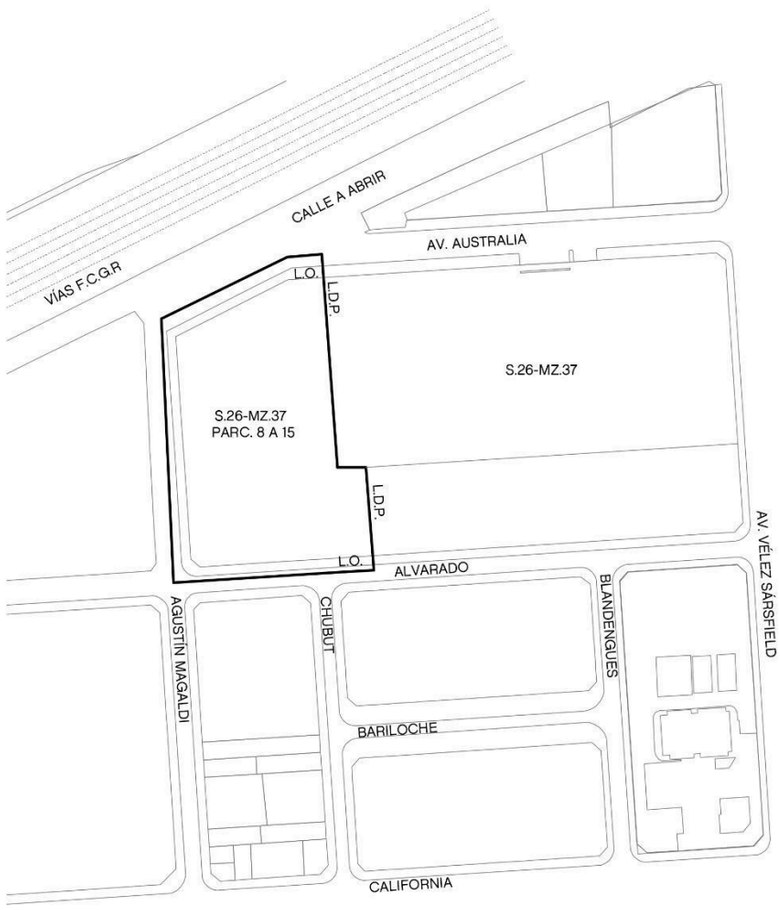
UBP 31m
BARRIO SAN FRANCISCO
PLANO N° 2.2.1.6



UBP 40
BARRIO INTA (Ex VILLA 19)
PLANO N° 2.2.2



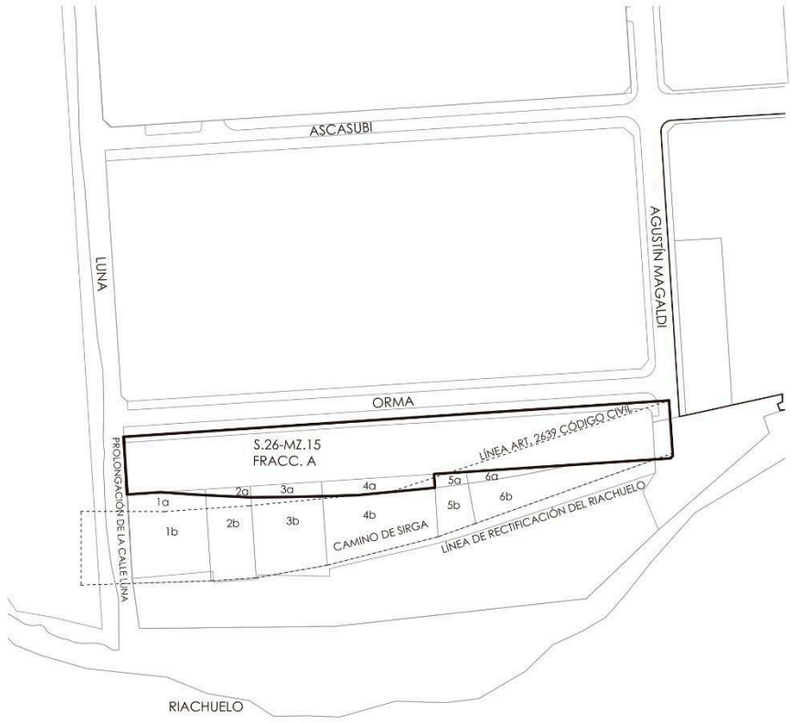
UBP 46
BARRIO RIBERA IGUAZÚ
SECCIÓN 34, MANZANA 84, FRACCIONES D y E
PLANO Nº 2.3.1



UBP 47
BARRIO ALVARADO
PLANO N° 2.3.2



UBP 48
BARRIO LUNA
SECCIÓN 26, MANZANA 20, FRACCIÓN C
PLANO Nº 2.3.3



NOTA: VER ART.16 Y 17 LEY N°5.240. B.O. N°4.563, REF. AV. 27 DE FEBRERO

UBP 49

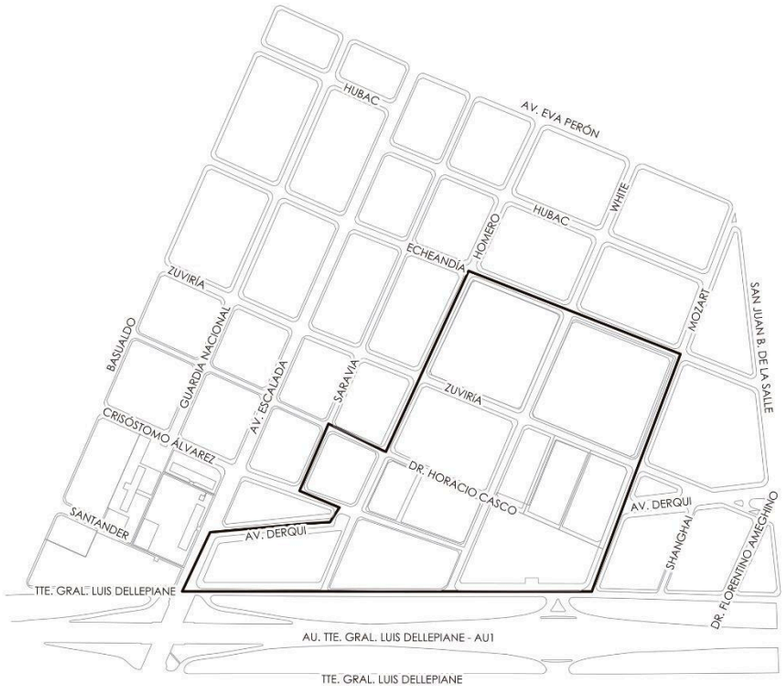
BARRIO ORMA
SECCIÓN 26, MANZANA 15, FRACCIÓN A Y PARCELAS 1a, 2a, 3a Y 4a
PLANO N° 2.3.4



NOTA: VER ART.16 Y 17 LEY N°5.240. B.O. N°4.563, REF. AV. 27 DE FEBRERO (ZONA AFECTADA)

UBP 50

BARRIO PEPERÍ Y DIÓGENES TABORDA
CIRCUNSCRIPCIÓN 2, SECCIÓN 34, MANZANA 64, PARCELAS 37c, 32b, 16f, 19a Y 16e
PLANO N° 2.3.5



UBP 51
BARRIO CILDAÑEZ (Ex VILLA 6)
PLANO N° 2.2.3

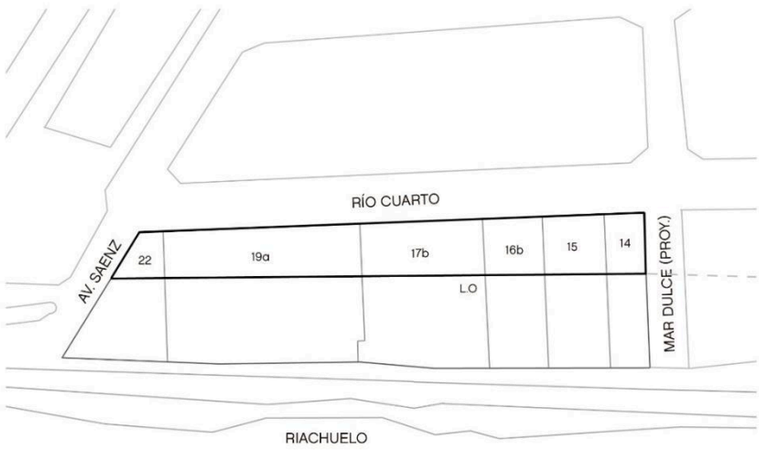


UBP 52a
BARRIO LOS PINOS
PLANO N° 2.2.4.1



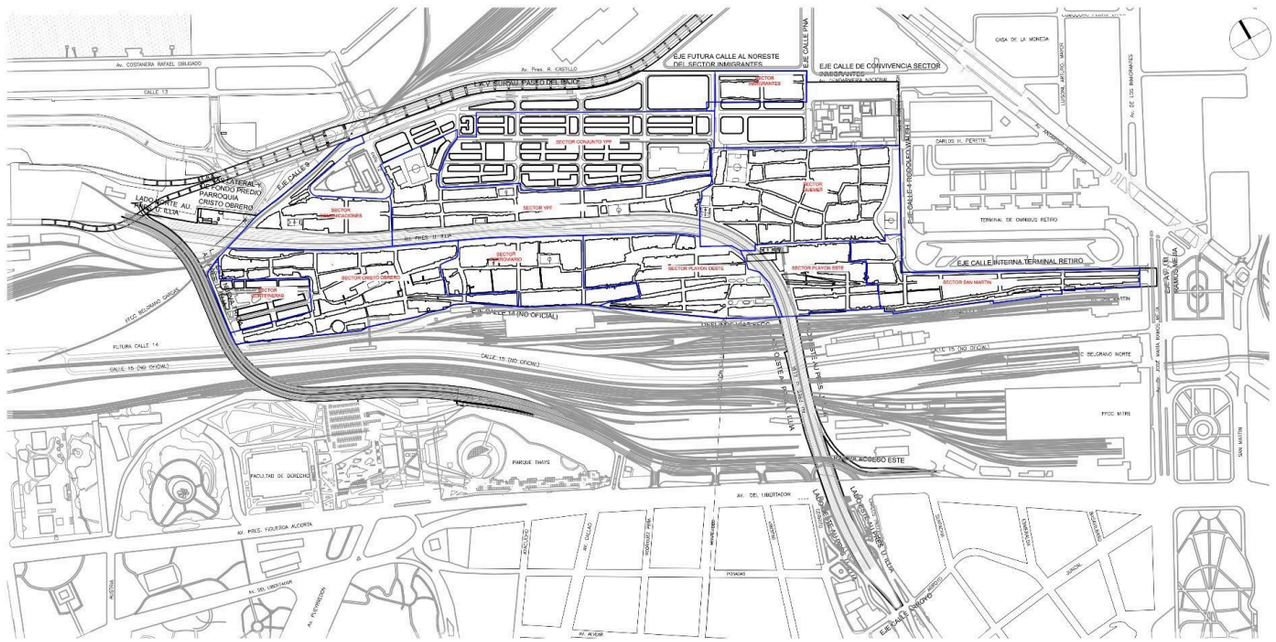
Sección 26, Manzana 28A y Parcelas 7b, 7a, 9a y Fracc. 6a

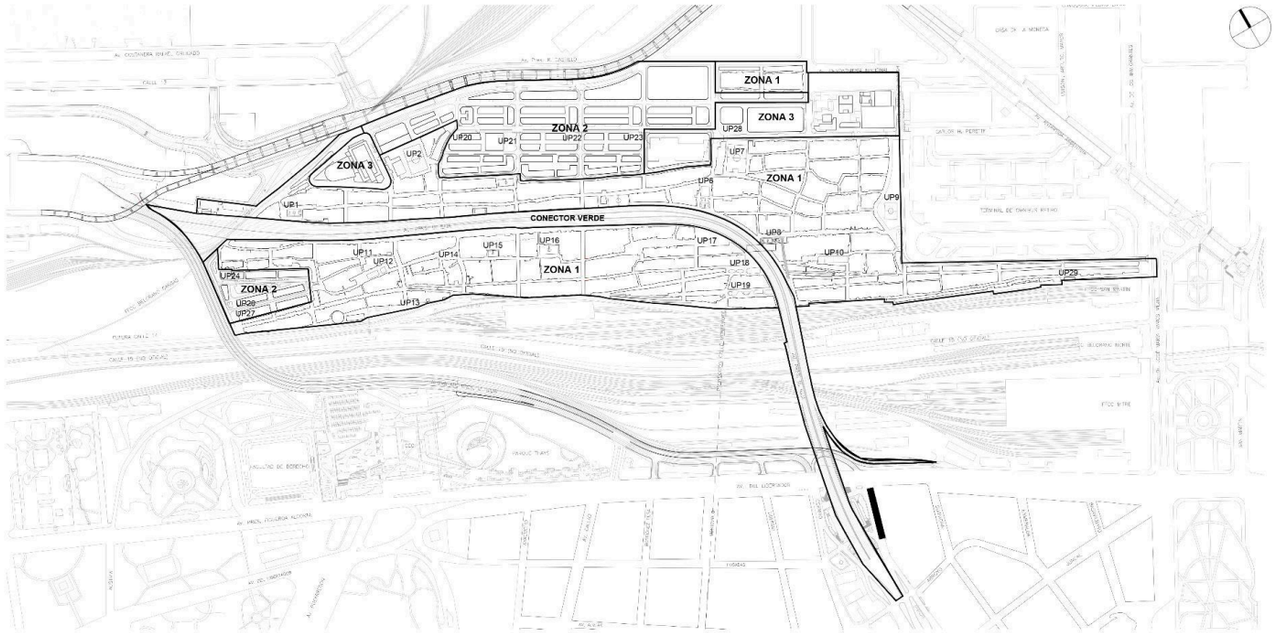
UBP 53
BARRIO AGUSTIN MAGALDI
PLANO N° 2.3.6



Sección 34, Manzana 1, remanentes de Parcelas 19a, 22, 17b, 16b y 15,
y remanente de la Parcela 14

UBP 54
BARRIO EL PUEBLITO
PLANO N° 2.3.7


EJE FUTURA CALLE AL NORESTE DEL SECTOR INMIGRANTES
EJE CALLE DE CONVIVENCIA SECTOR INMIGRANTES
EJE CALLE INTERNA TERMINAL RETIRO
EJE CALLE PINA
EJE CALLE 13
EJE CALLE 14
EJE CALLE 15 (NO OFICIAL)
CALLE 15 (NO OFICIAL)
FUTURA CALLE 14
CALLE 15 (NO OFICIAL)
SECTOR INMIGRANTES
SECTOR CONVIVENCIA
SECTOR VIVI
SECTOR INSTITUCIONAL
SECTOR COMERCIAL
SECTOR PLAYON OESTE
SECTOR PLAYON ESTE
SECTOR SAN MARTIN
SECTOR PUERTO
SECTOR PUERTO OESTE
SECTOR PUERTO ESTE
CASA DE LA MONEDA
CARLOS H. PERETTE
TERMINAL DE OMNIBUS RETIRO
FERROCARRIL GENERAL BELGRANO
FFCC MITRE
FFCC ACCESO ESTE
PARQUE THAYS
FACULTAD DE DERECHO
AV. COSTANERA RAFAEL OBLIGADO
AV. PRES. R. CASTILLO
AV. PRES. H. YRIGOYEN
AV. DEL LIBERTADOR
AV. MARIA MORENO
AV. ALICIA MOREAU DE JUSTO
AV. PUEYRREDON
AV. ALVEAR
LADO PONIENTE AV. 9 DE JULIO
LADO PONIENTE AV. 9 DE JULIO
LADO PONIENTE AV. 9 DE JULIO



ZONAS

Zona 1 - Residencial existente

Zona 2 - Residencial nuevo

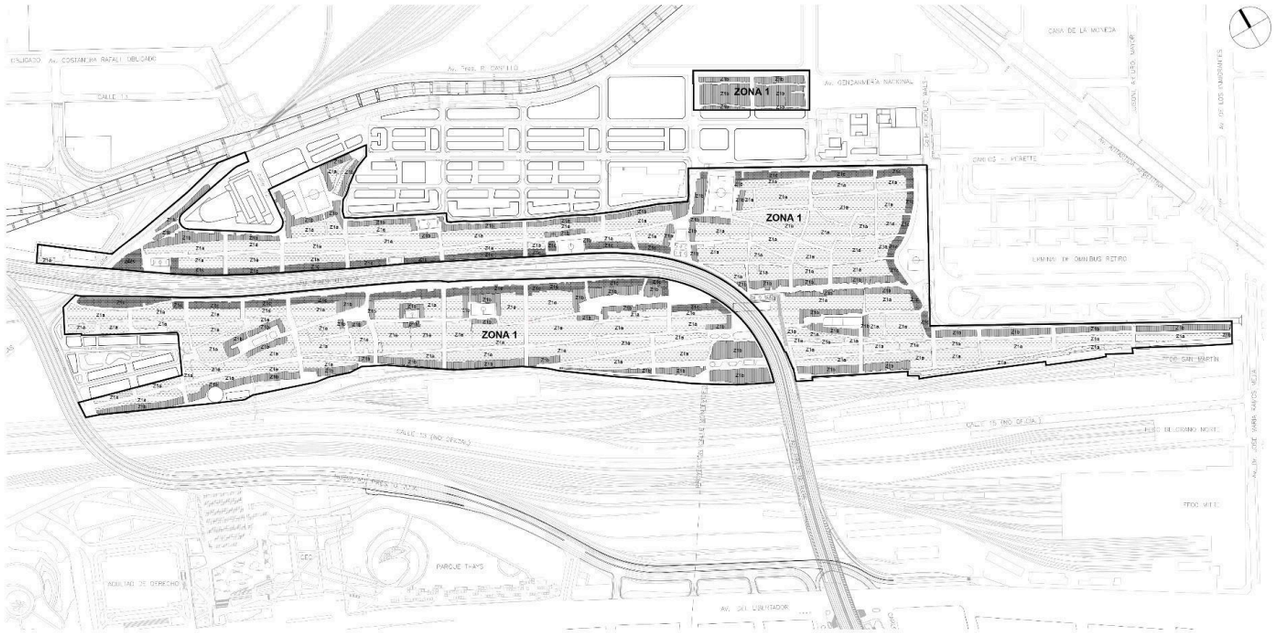
Zona 3 - Equipamiento

Zona UP - Urbanización parque

UBP 60

BARRIO PADRE CARLOS MUGICA

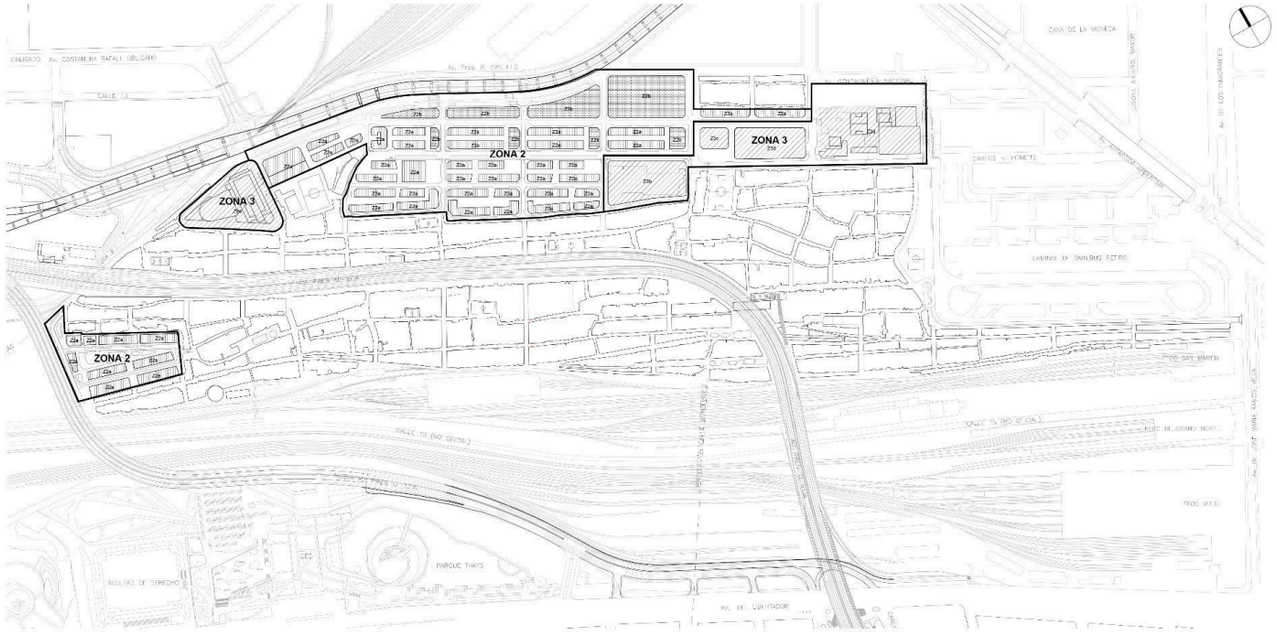
PLANO Nº 2.1.2 I - ZONAS



ZONA 1

- Z1a - Residencial de baja densidad
- Z1b - Residencial de baja densidad
- Z1c - Residencial de media densidad

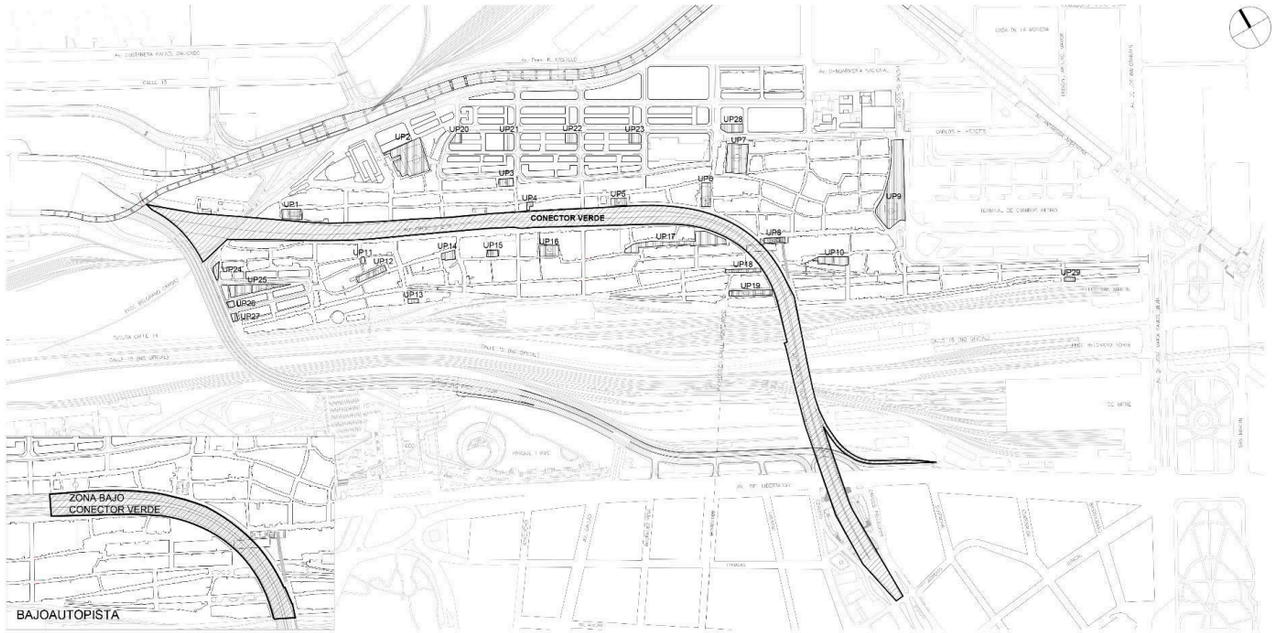
UBP 60
BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
PLANO Nº 2.1.2 I - Z1



ZONAS Z2 - Z3

- Z2a - Residencial de media densidad
- Z2b - Residencial de alta densidad
- Z3 - Equipamiento general

UBP 60
BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
PLANO Nº 2.1.2 I - Z2 - Z3



ESPACIOS PÚBLICOS

Zona UP - Urbanización parque

Conector verde

UBP 60

BARRIO PADRE CARLOS MUGICA

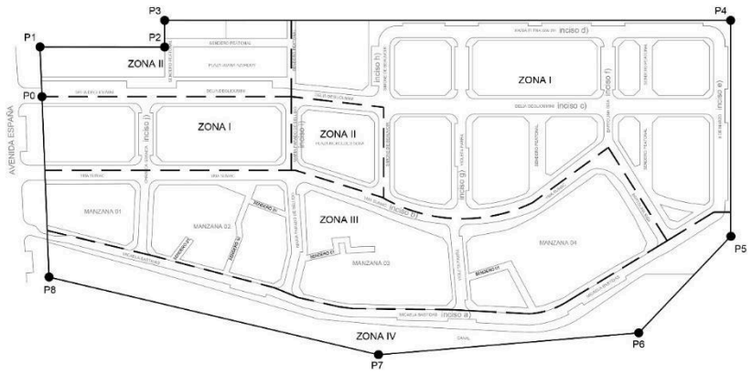
PLANO Nº 2.1.2 II - URBANIZACIÓN PARQUE



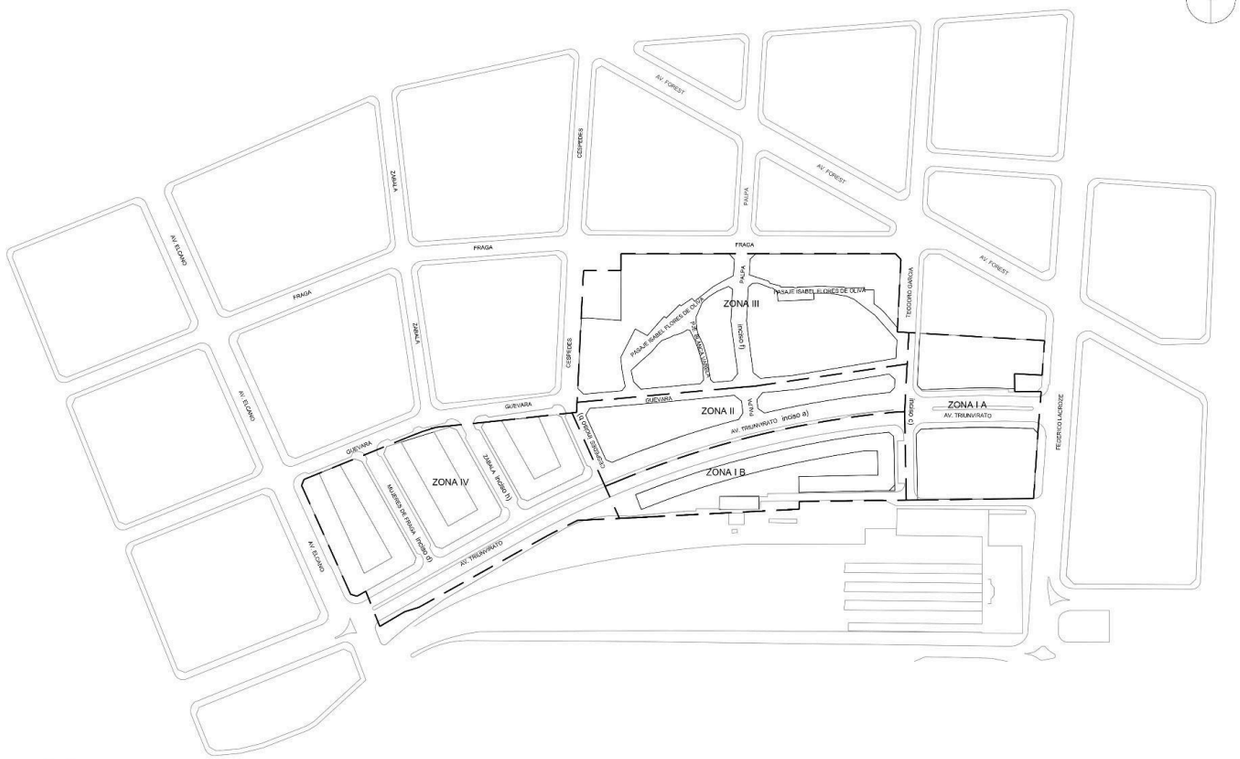
Vía pública

Aperturas de calles y senderos

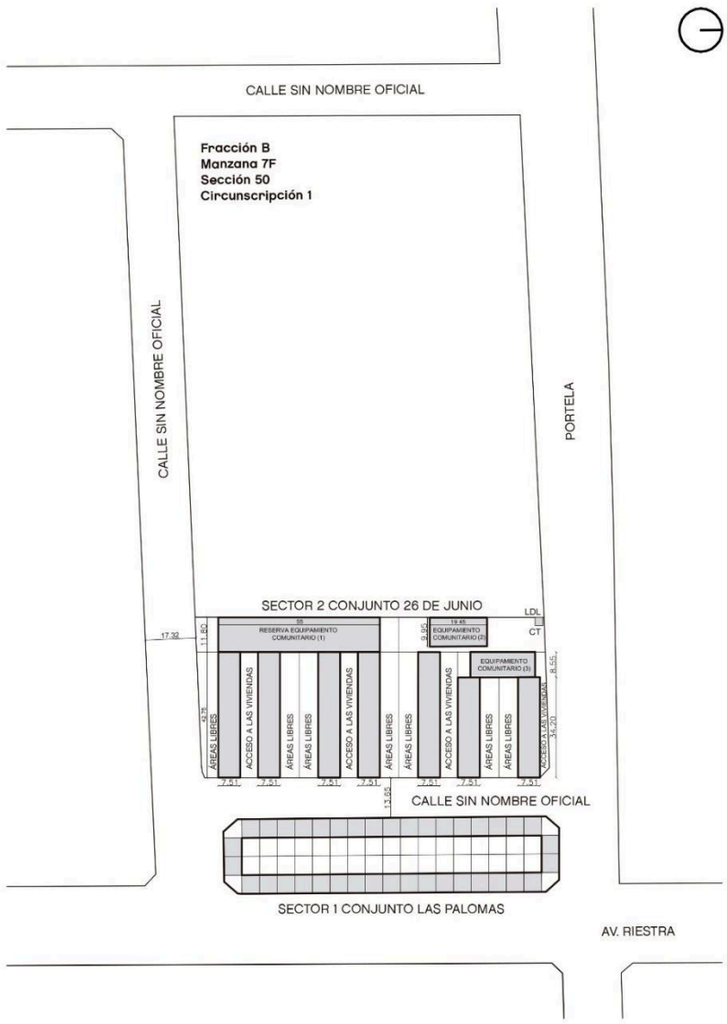
UBP 60
BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
PLANO Nº 2.1.2 III - ESTRUCTURA VIAL



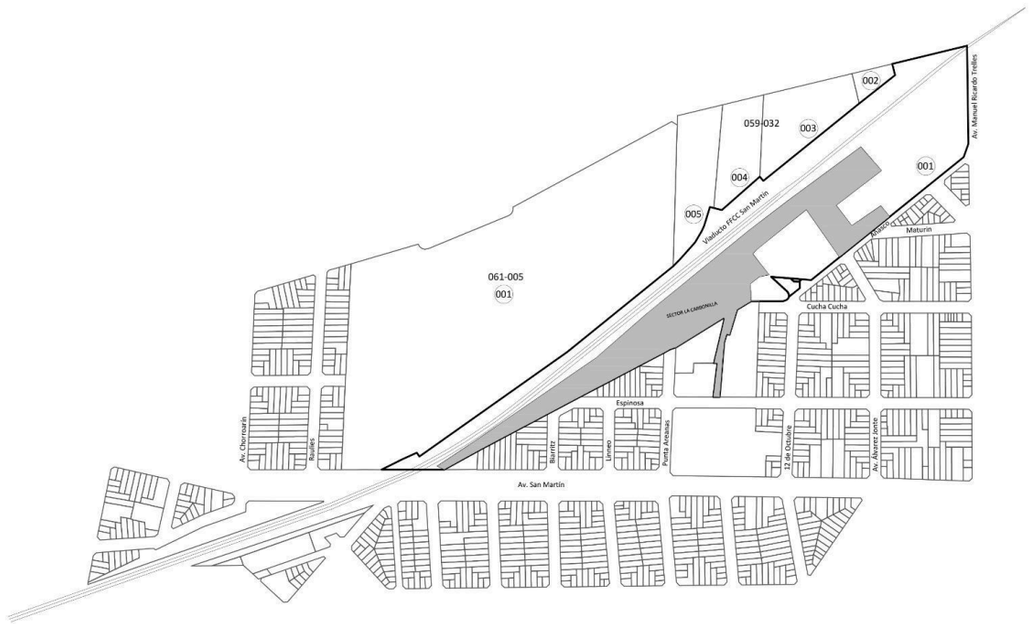
UBP 62
BARRIO RODRIGO BUENO
PLANO N° 2.1.3



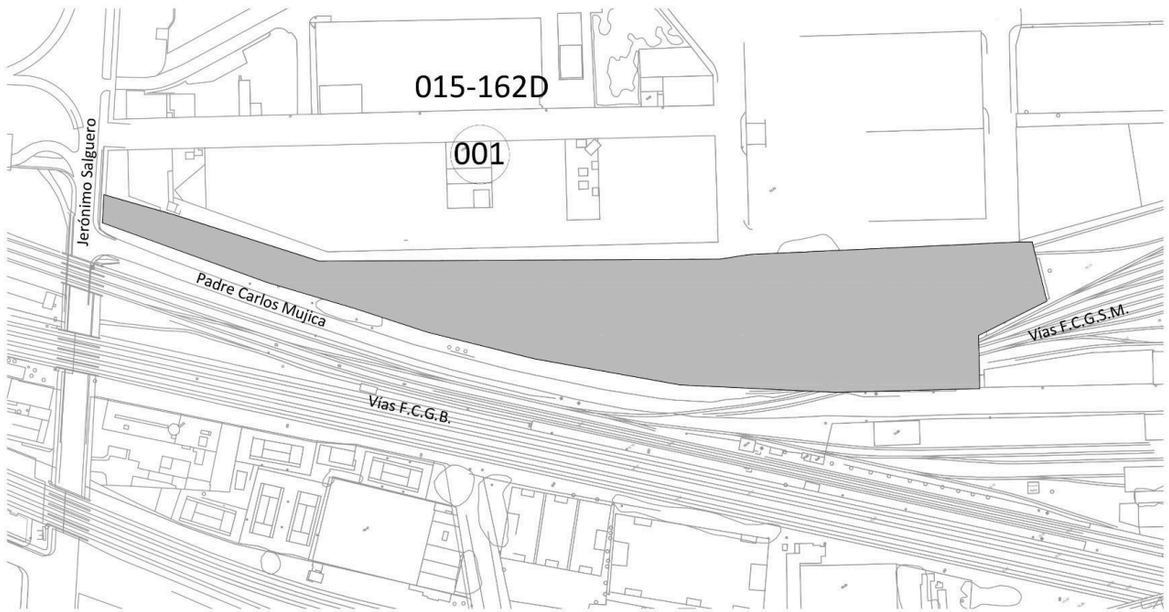
UBP 63
BARRIO PLAYÓN CHACARITA
PLANO Nº 21.4



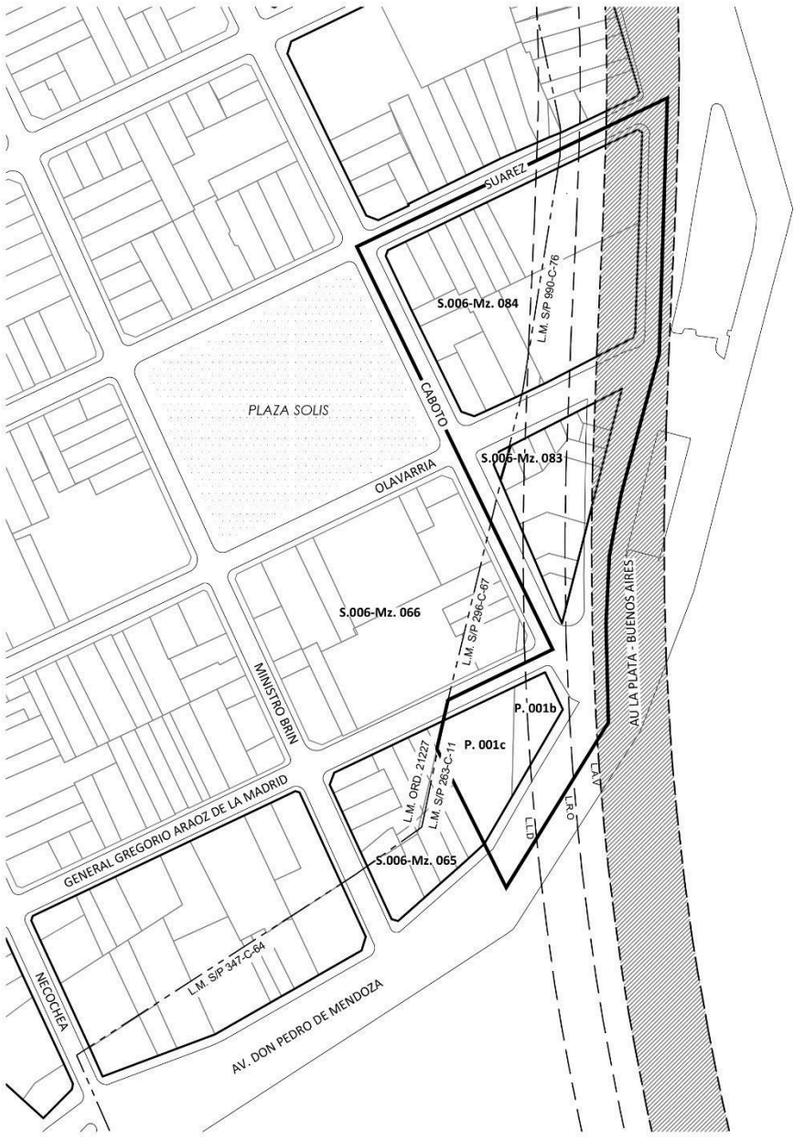
UBP 69
BARRIO LAS PALOMAS Y BARRIO 26 DE JUNIO
PLANO N° 2.3.8



UBP 90
LA CARBONILLA
PLANO N° 2.4.1



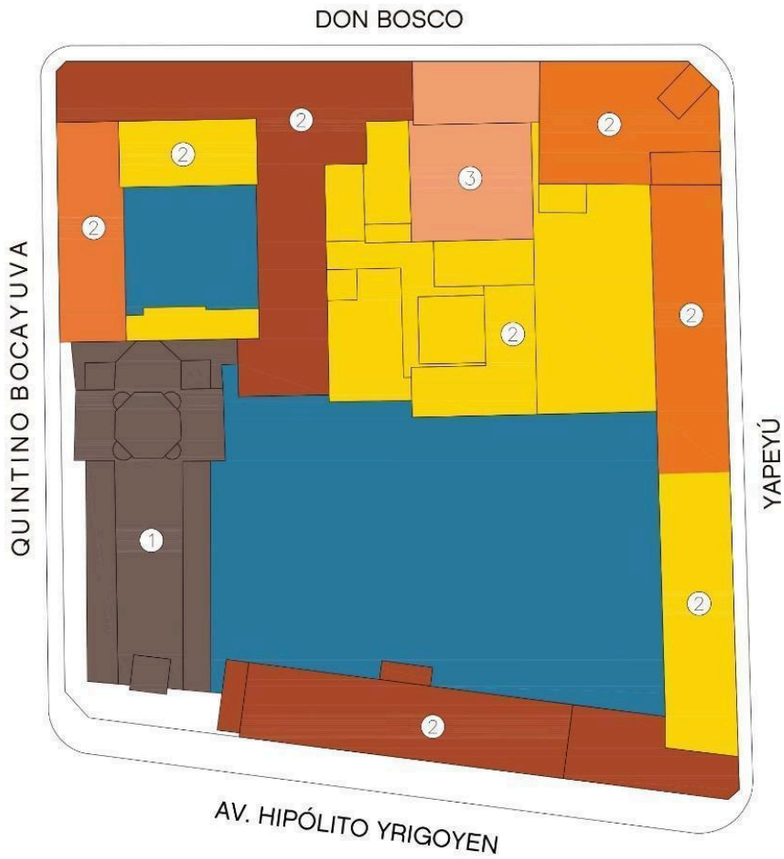
UBP 91
SALDIAS
PLANO N° 2.4.2



UBP 92
BARRIO LAMADRID
PLANO N° 2.4.3



EE29
HOSPITAL BRITÁNICO
PLANO N° 1.6.29



REFERENCIAS

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

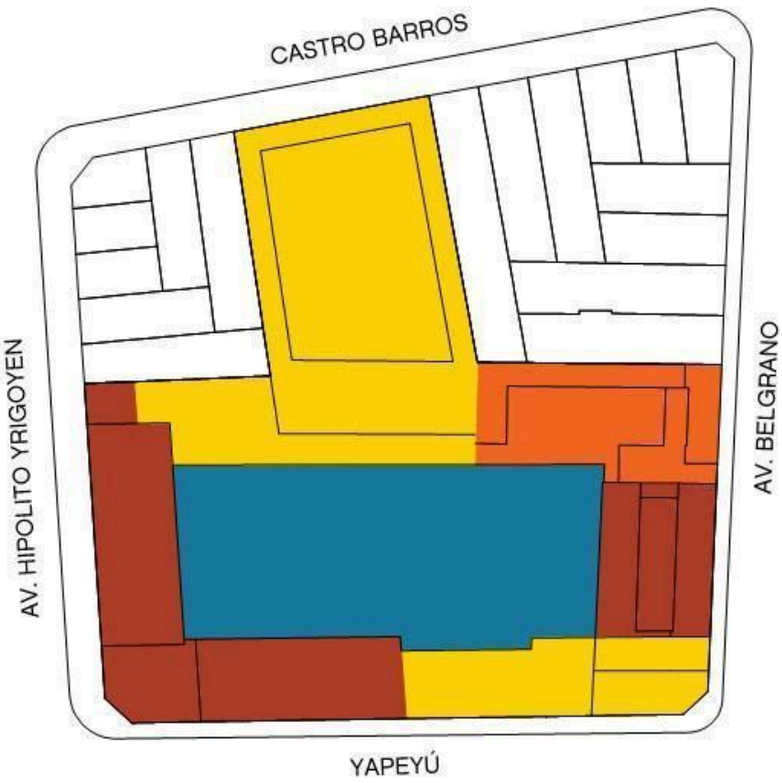
① Basílica María Auxiliadora y San Borromeo
② Casa Salesiana Pio IX, Obra de Don Bosco: Colegio V Pio IX y Profesorado Don Bosco
③ Jardín Maternal "Mamá Margarita"

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.

EE127

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



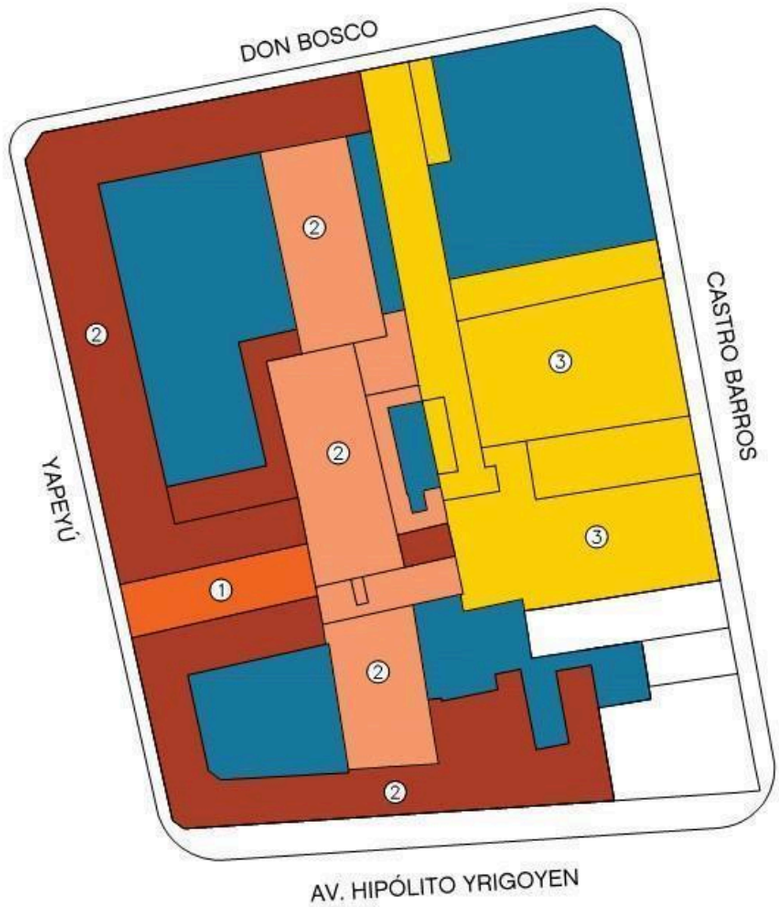
REFERENCIAS

- 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



REFERENCIAS

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

①Templo de la casa de María Auxiliadora
②Instituto María Auxiliadora
③Área 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.

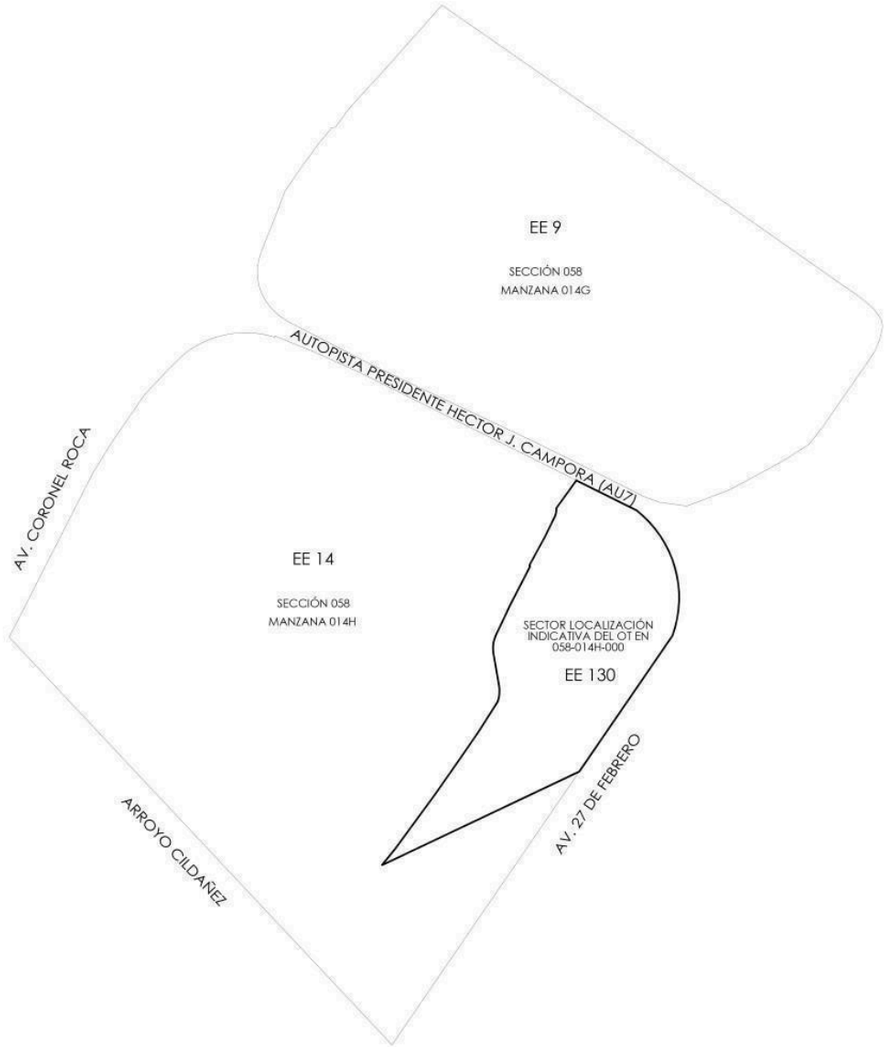
- Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

- 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 hacias 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.

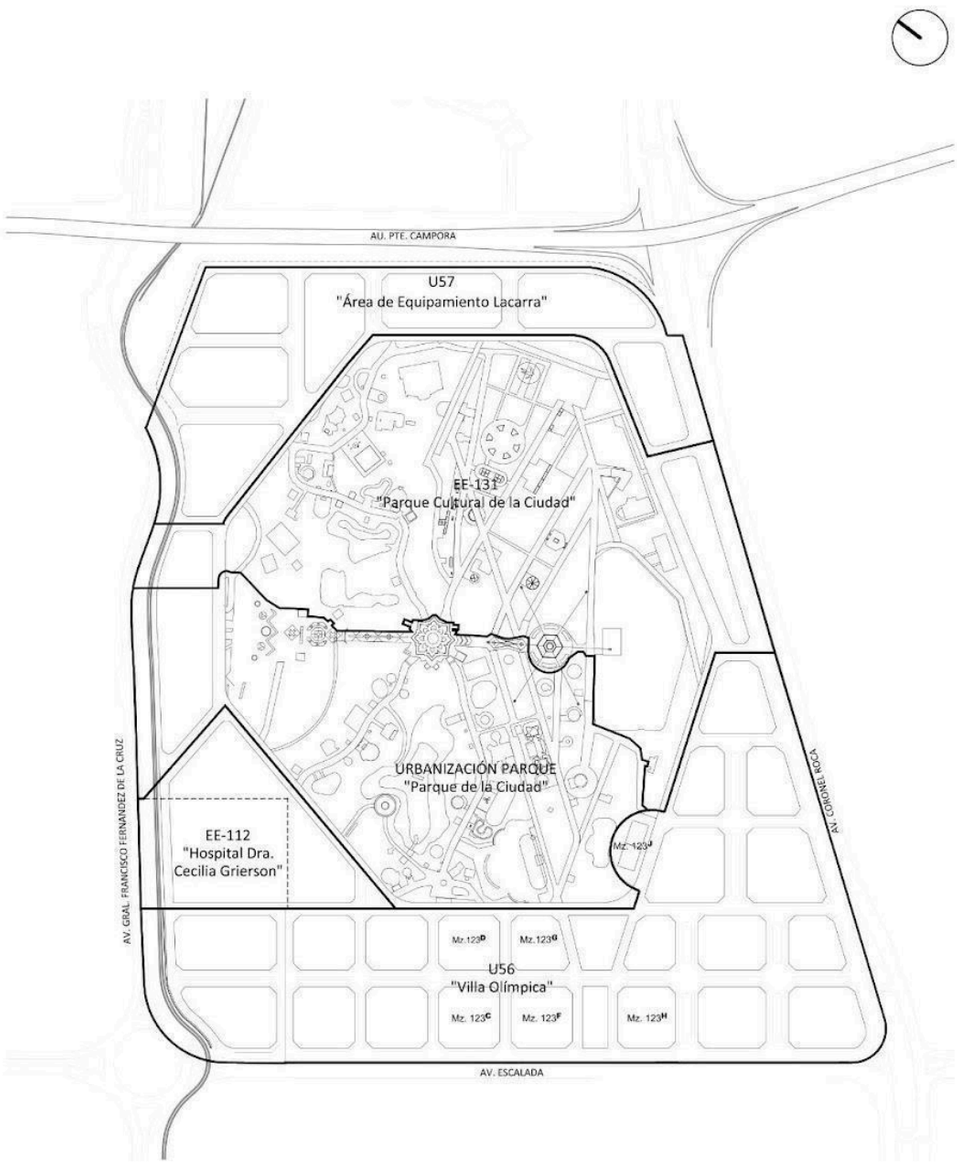
EE129

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

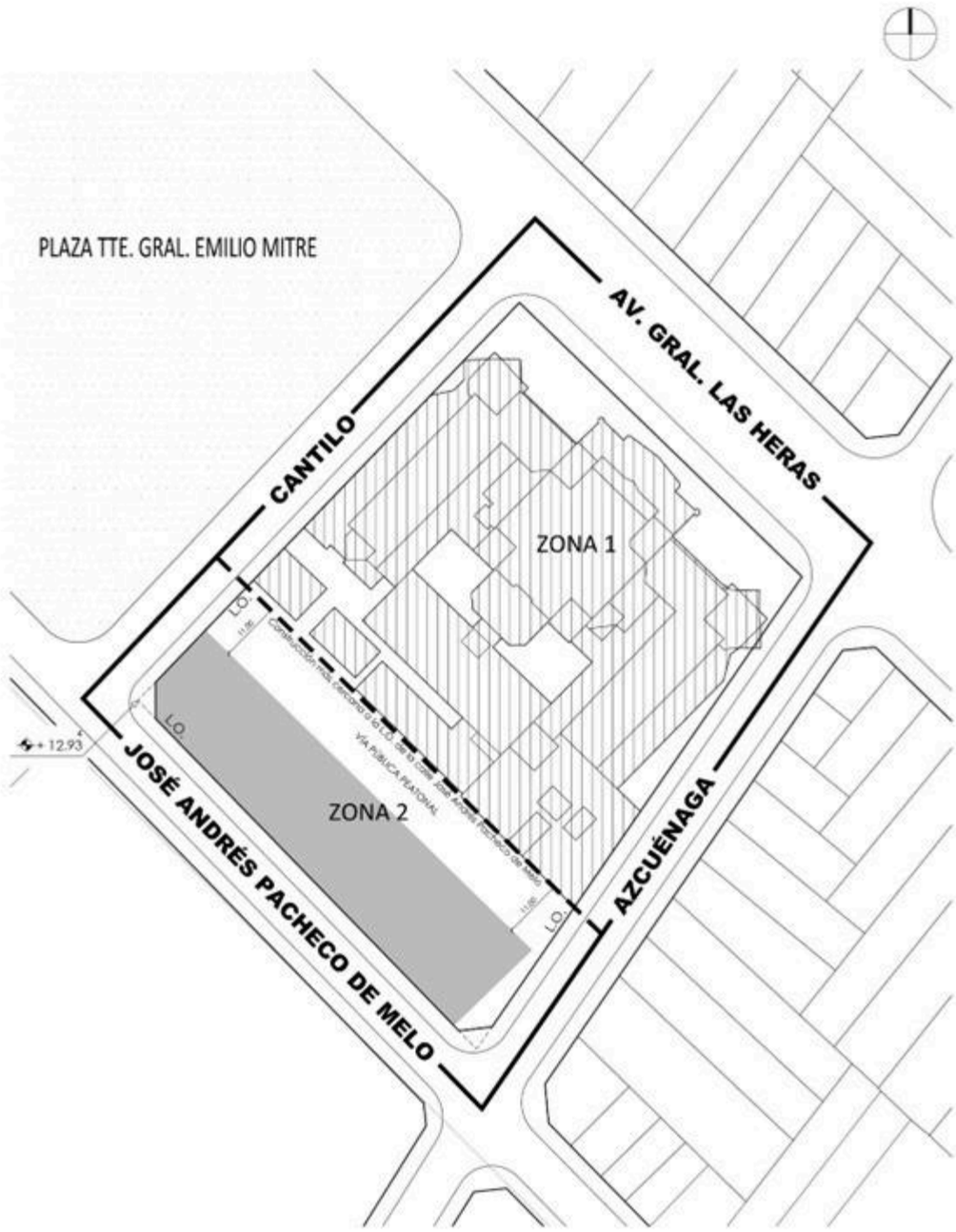


EE130
ALCAIDÍA CENTRAL DE LA CABA
PLANO Nº 1.6.114

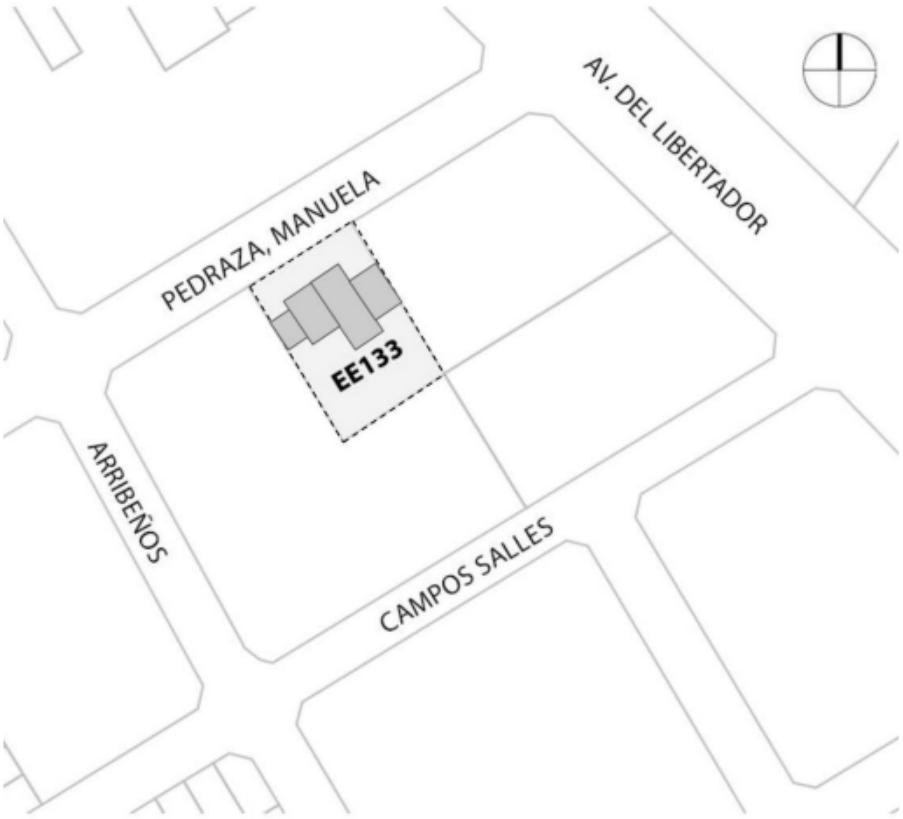
:



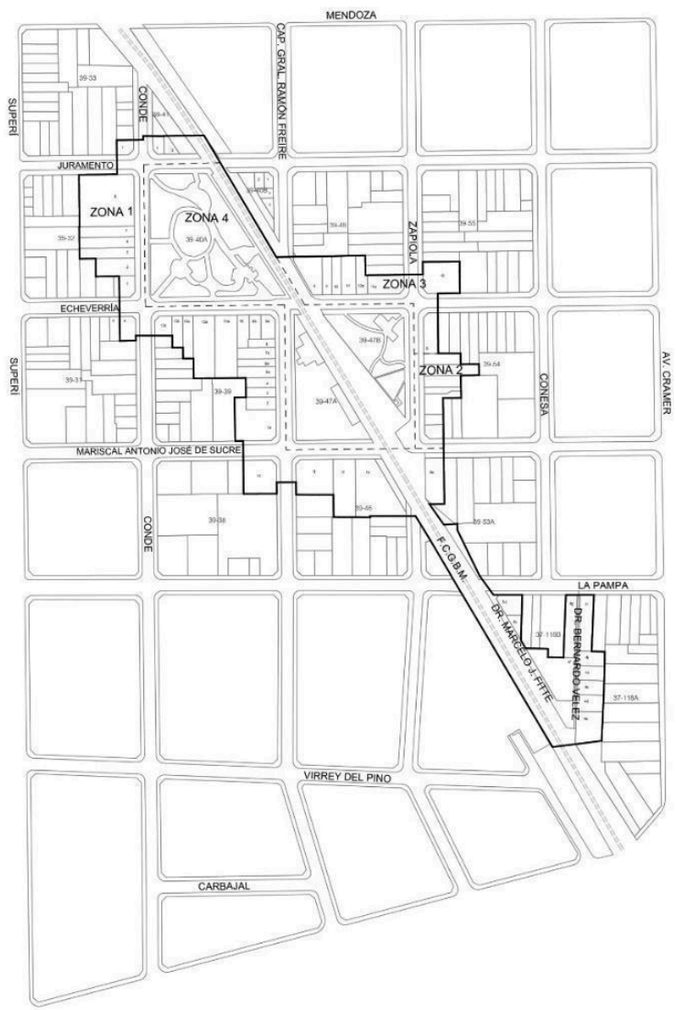
EE131
PARQUE CULTURAL DE LA CIUDAD
PLANO Nº 1.6.115



EE132
FACULTAD DE INGENIERÍA - SEDE LAS HERAS
Plano N° 1.6.114



Plano N° 1.6.117 EE-133 Centro de Salud Mental N°1



APH4
ENTORNO ESTACIÓN BELGRANO R.
PLANO DE DELIMITACIÓN N° 3.7.4 a)



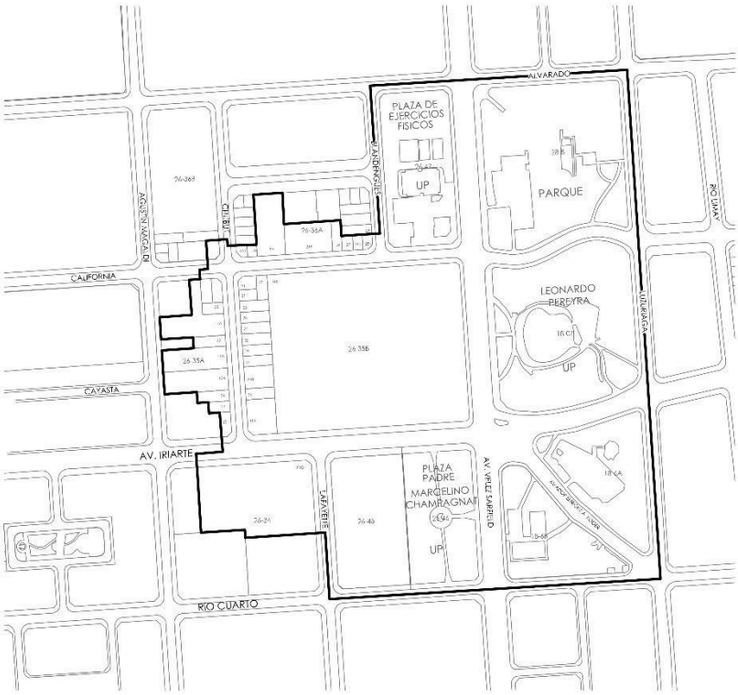
REFERENCIAS

- Protección Estructural
- Protección Cautelar
- Protección Ambiental: Ámbito Consolidado

APH4

ENTORNO ESTACIÓN BELGRANO R.

PLANO DE INMUEBLES CATALOGADOS N° 3.7.4 b)



APH6
ÁMBITO BASÍLICA SAGRADO CORAZÓN
PLANO DE DELIMITACIÓN N° 3.7.6 a)



APH32
ENTORNO MERCADO DE ABASTO
PLANO DE DELIMITACIÓN Nº 3.7.29 a)



REFERENCIAS

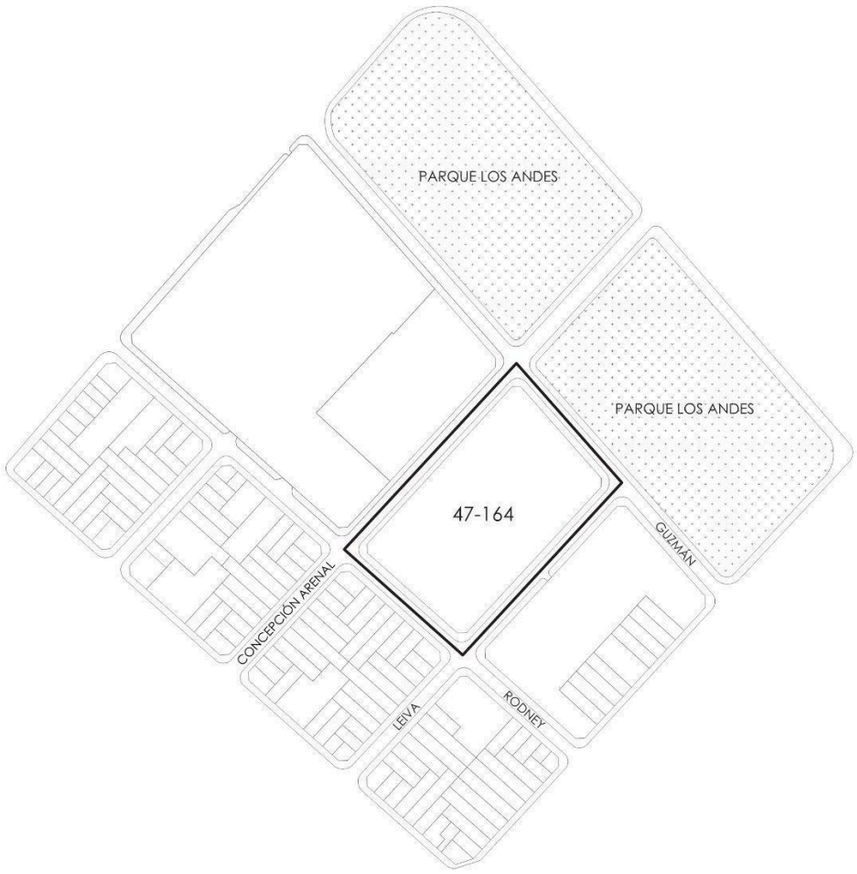
Protección Estructural

Protección Ambiental: Ámbito Preconsolidado

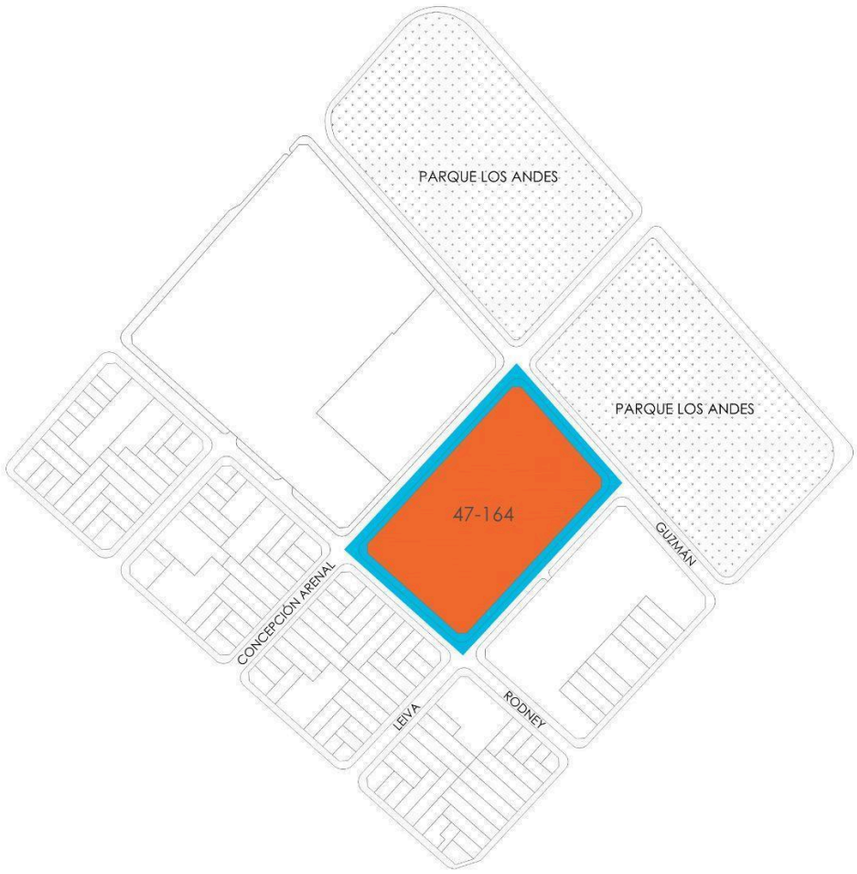
APH32

ENTORNO MERCADO DE ABASTO

PLANO DE INMUEBLES CATALOGADOS Nº 3.7.29 b)



APH47
BARRIO LOS ANDES
PLANO DE DELIMITACIÓN N° 3.7.41 a)



REFERENCIAS

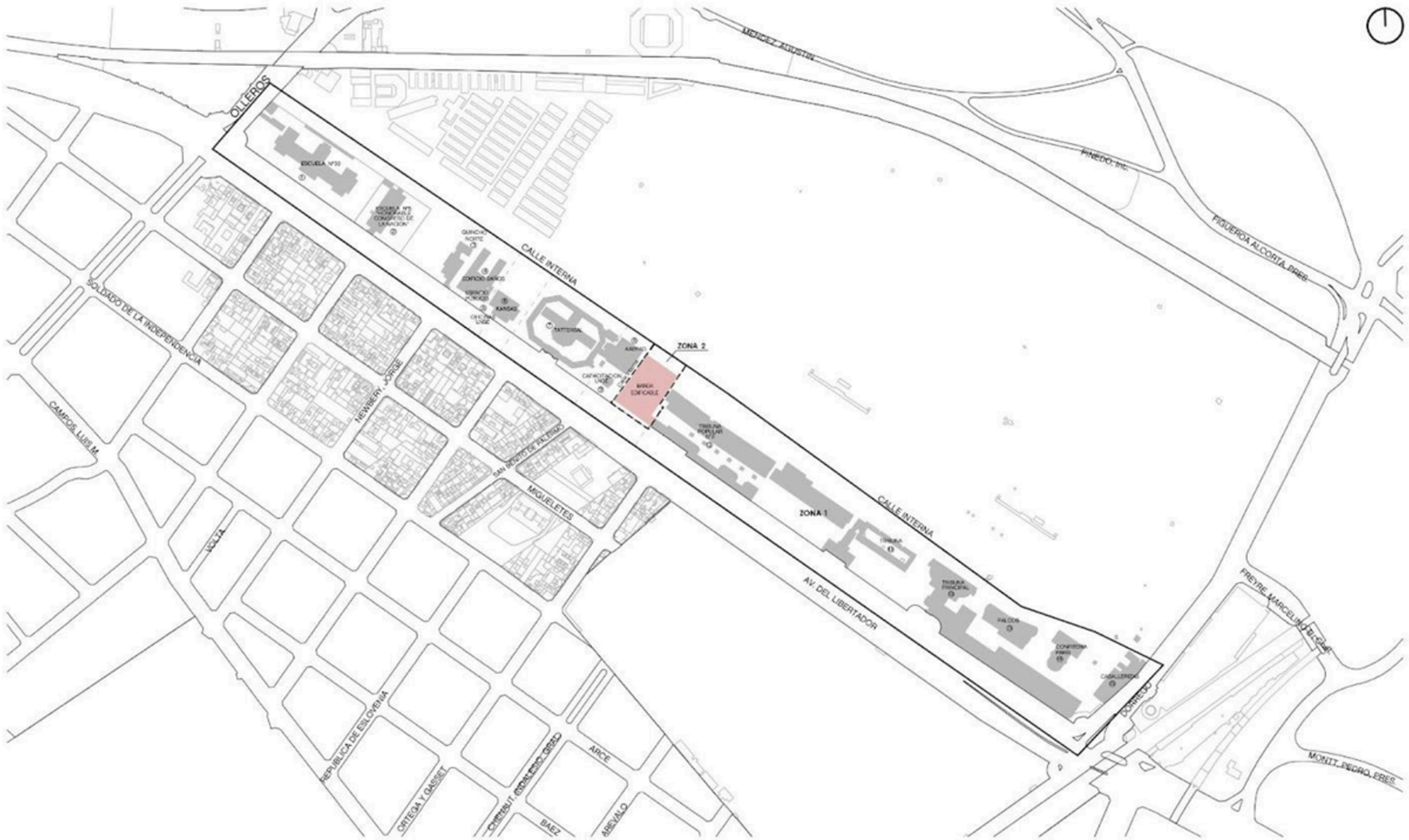
Protección Estructural

Protección Ambiental: Ámbito Preconsolidado

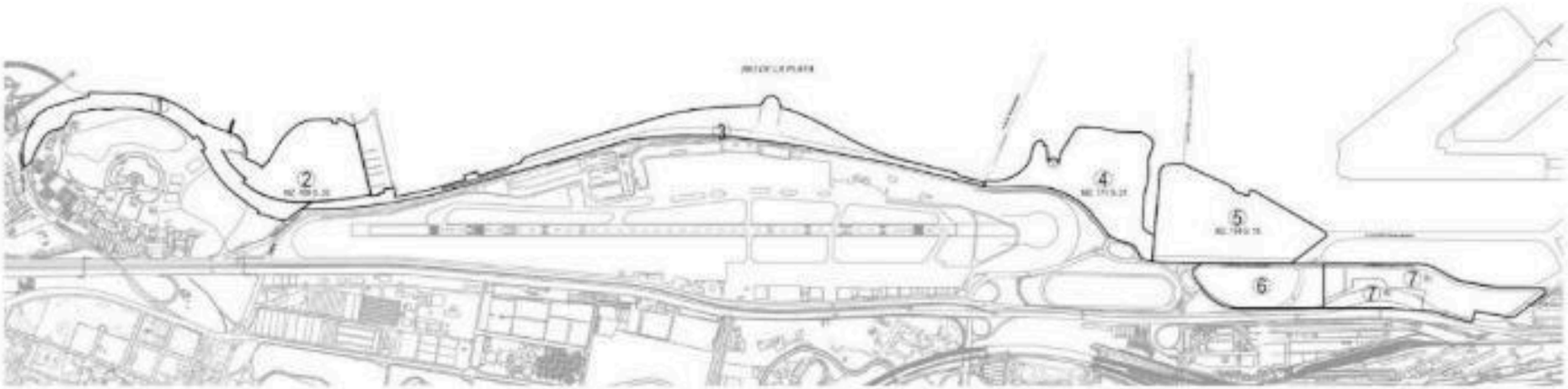
APH47

BARRIO LOS ANDES

PLANO DE INMUEBLES CATALOGADOS N° 3.7.41 b)



AE30
ÁMBITO PATRIMONIAL ENTORNO HIPÓDROMO
PLANO N° 4.1.24

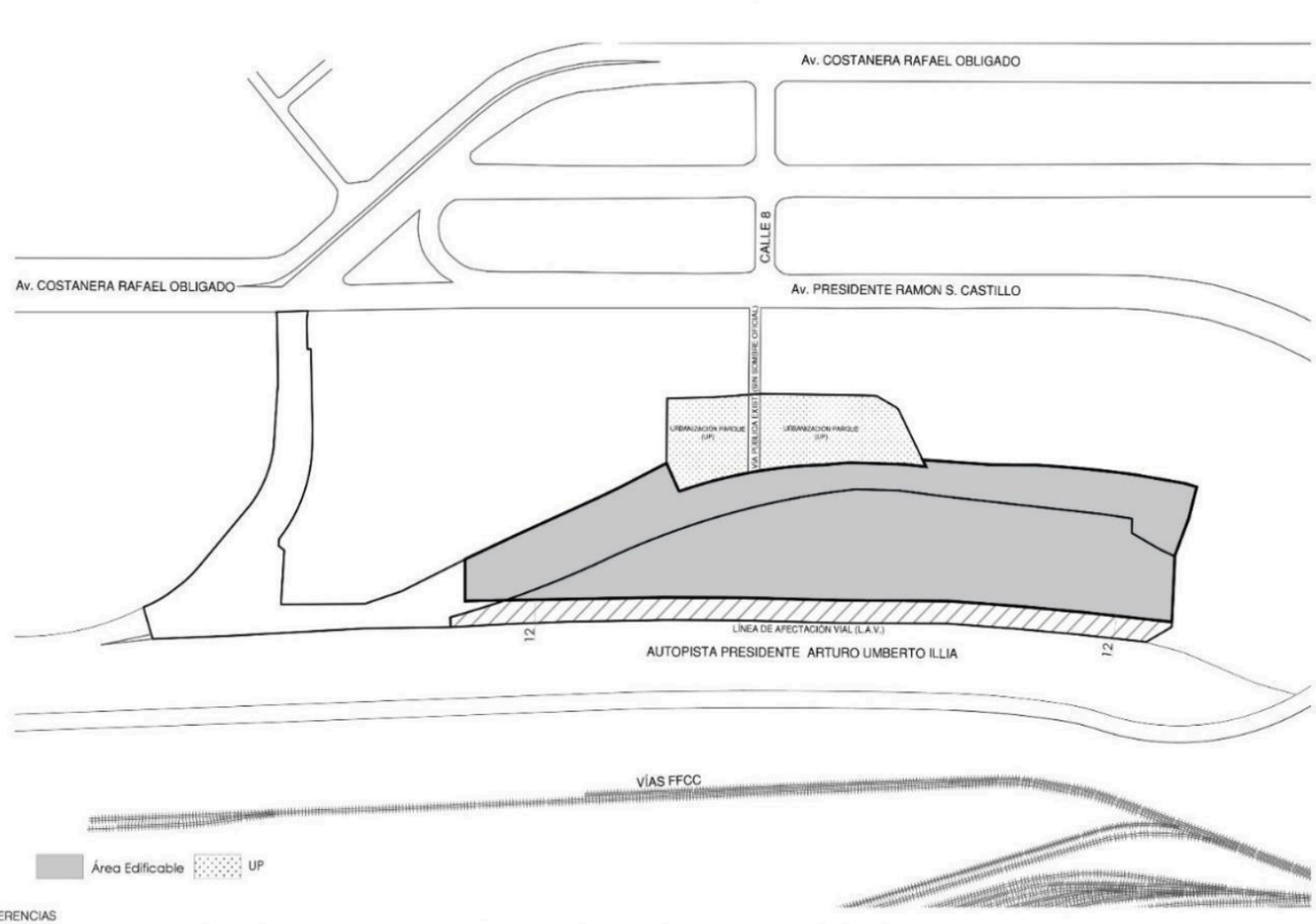


REFERENCIAS

01 - Gastronómico - Recreativo - Cultural - Esparcimiento
02 - Recreativo - Cultural
03 - Paseo Costanera - Esparcimiento Gastronómico
04 - Recreativo - Cultural - Residencial - Servicios
05 - Parque Público - Recreativo - Cultural - Servicios
06 - Urbanización Futura (UF)
7 A) - Parque Público - Recreativo - Servicios
7 B) - Urbanización Futura (UF)

U14

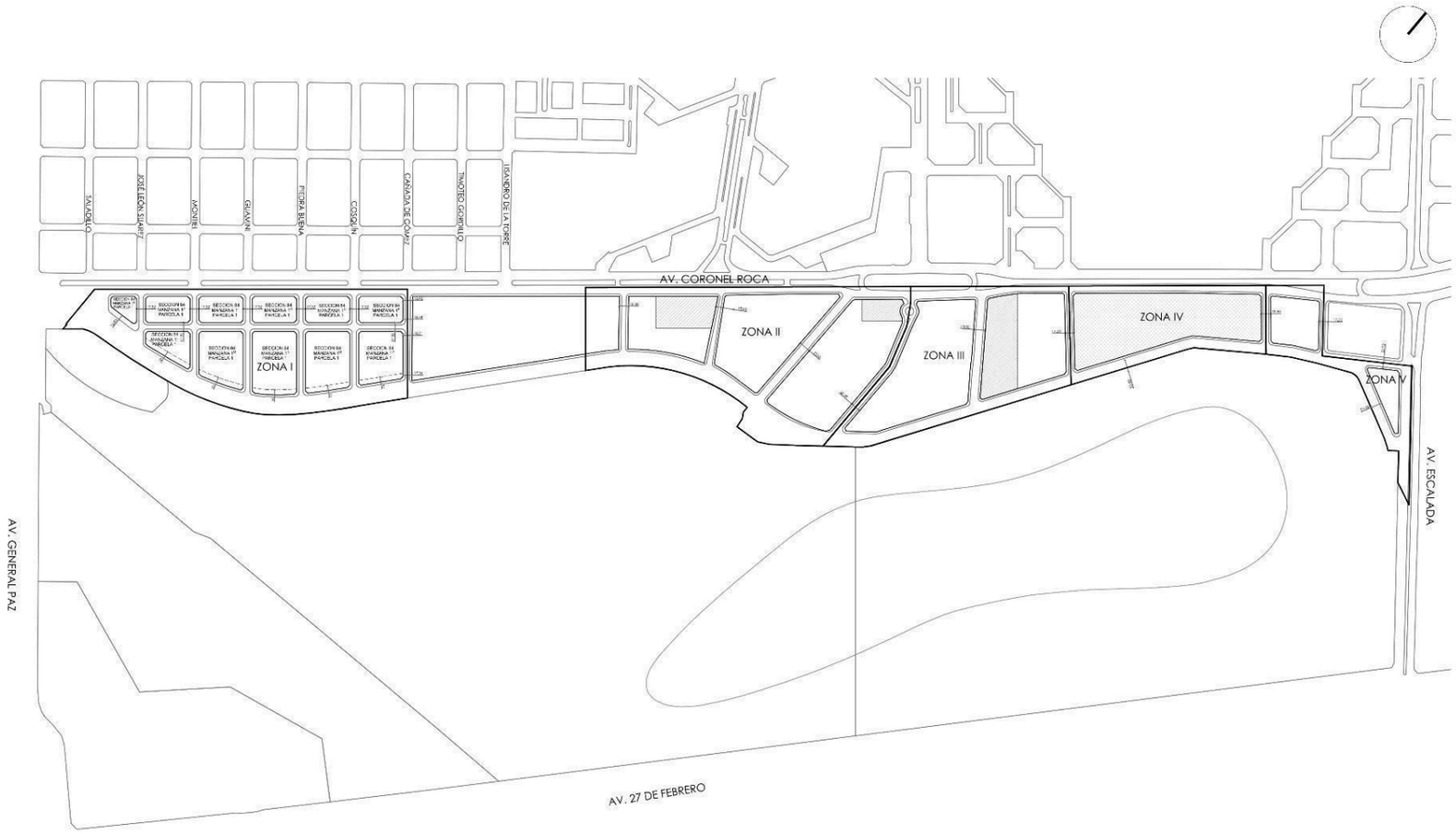
DISTRITO JOVEN - COSTANERA NORTE
PLANO N° 5.7.14



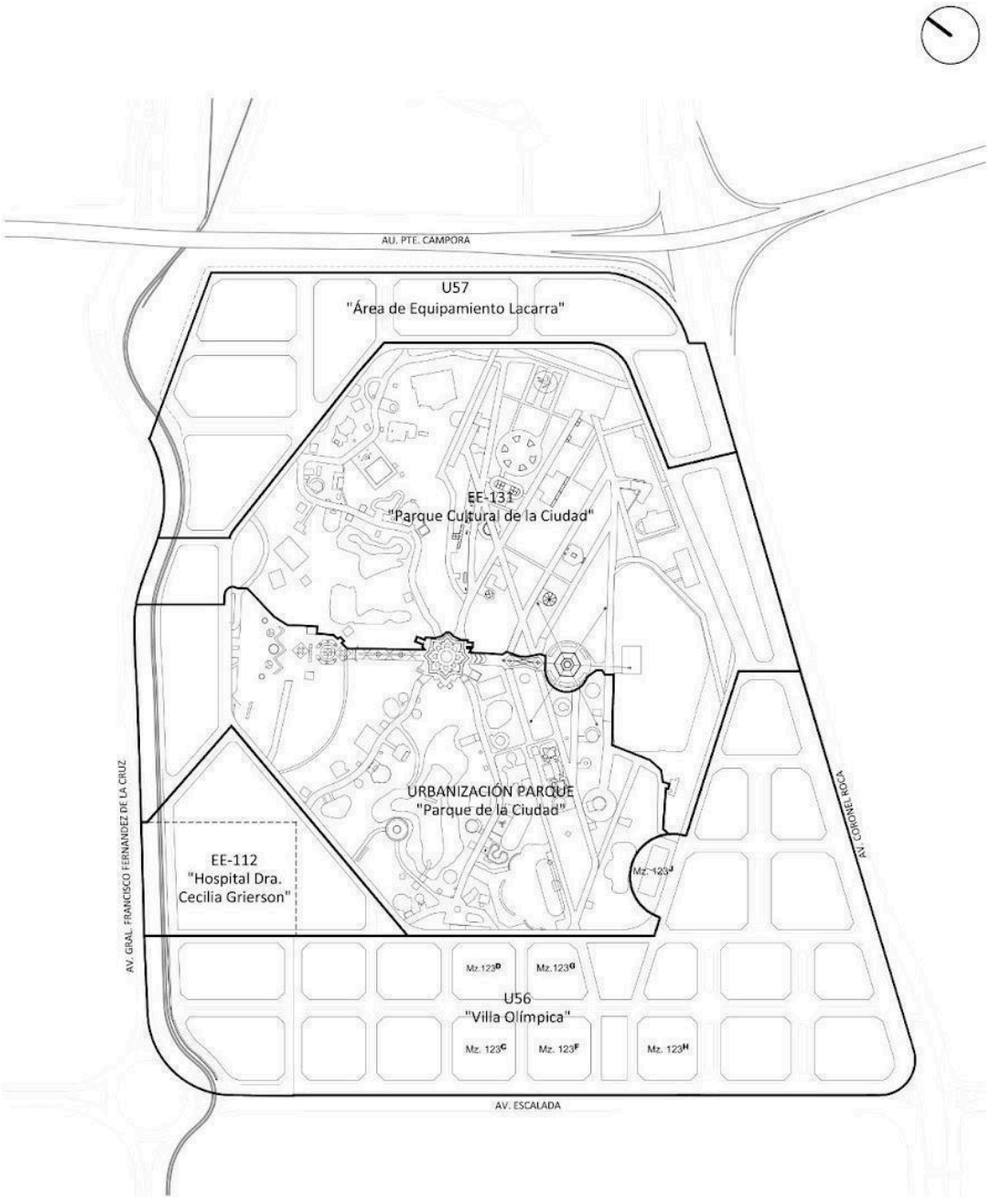
REFERENCIAS

Sector de consulta obligatoria a la Autoridad Aeronáutica Competente de acuerdo a lo establecido en el artículo 6.8. Limitación de Altura Aeronáutica del Código Urbanístico.

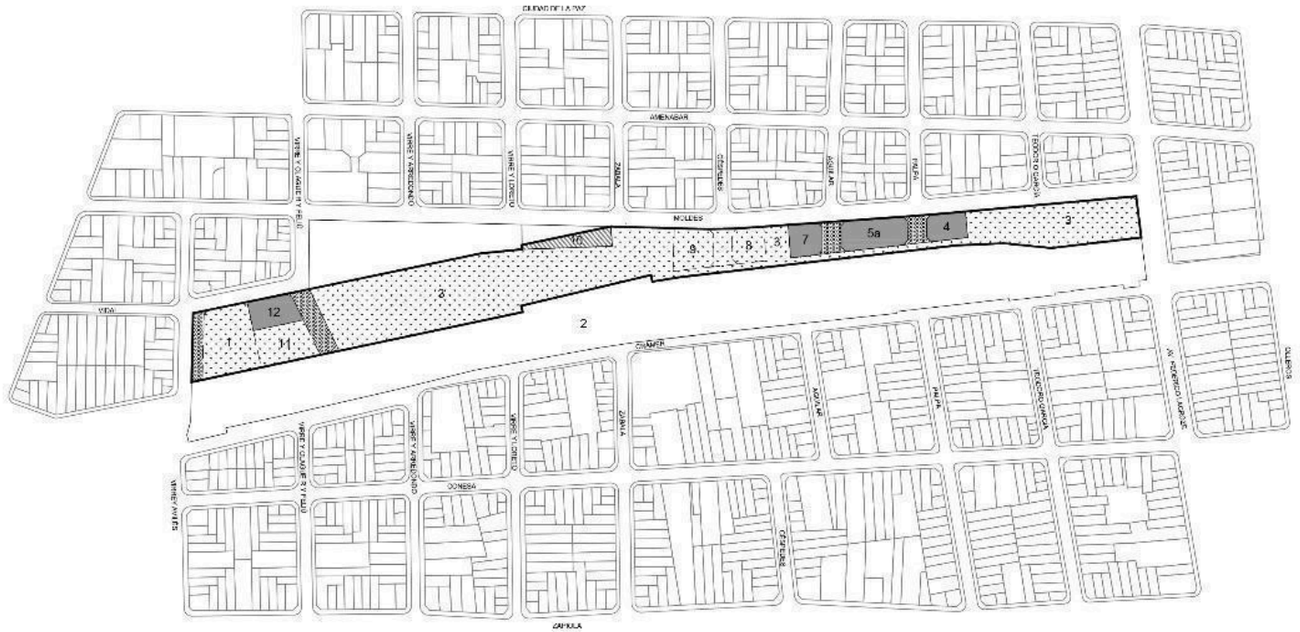
U14
DISTRITO JOVEN - COSTANERA NORTE
SECTOR 7A)
PLANO Nº 5.7.14 e)



U58
VILLA AUTÓDROMO
PLANO Nº 5.7.51



U56
VILLA OLÍMPICA
PLANO N° 5.7.49 general



Edificable

Equipamiento educativo

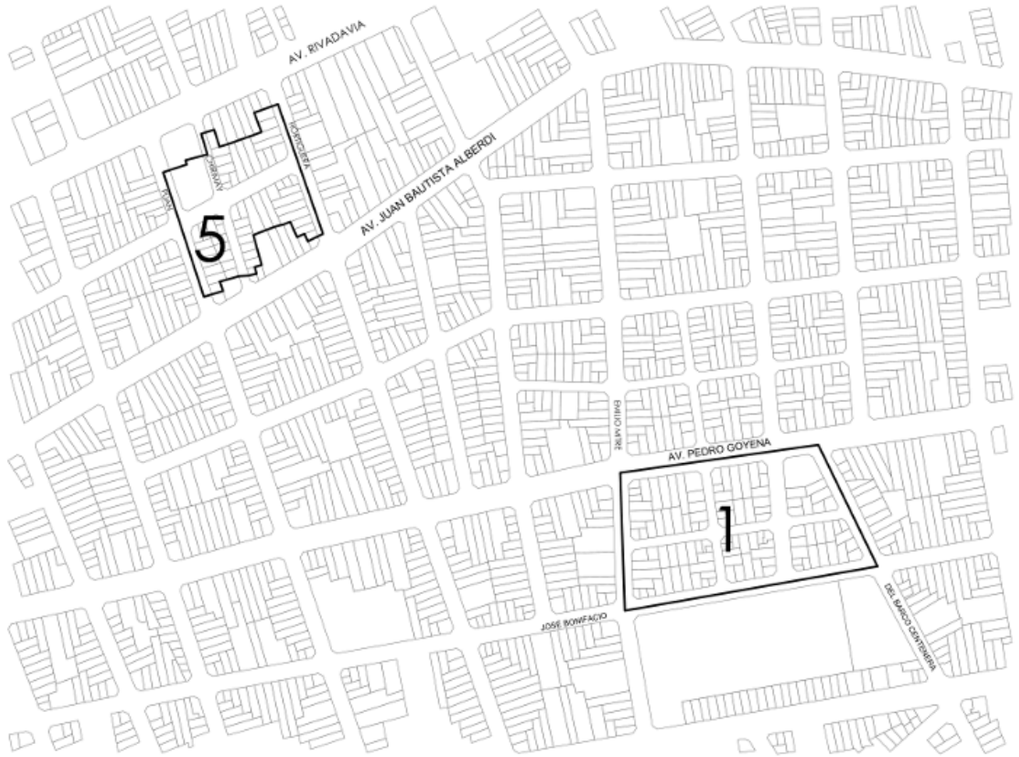
UP

Vía pública (calle de convivencia)

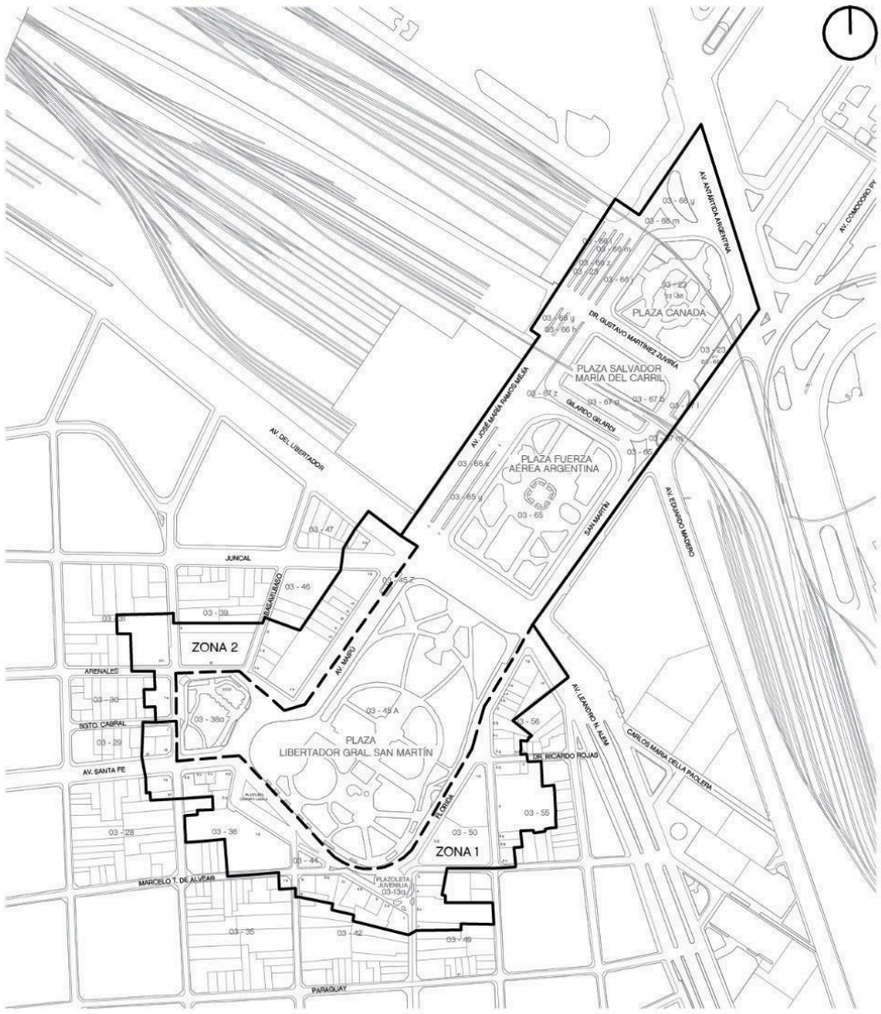
U66

ESTACIÓN COLEGIALES

PLANO N° 5.7.59

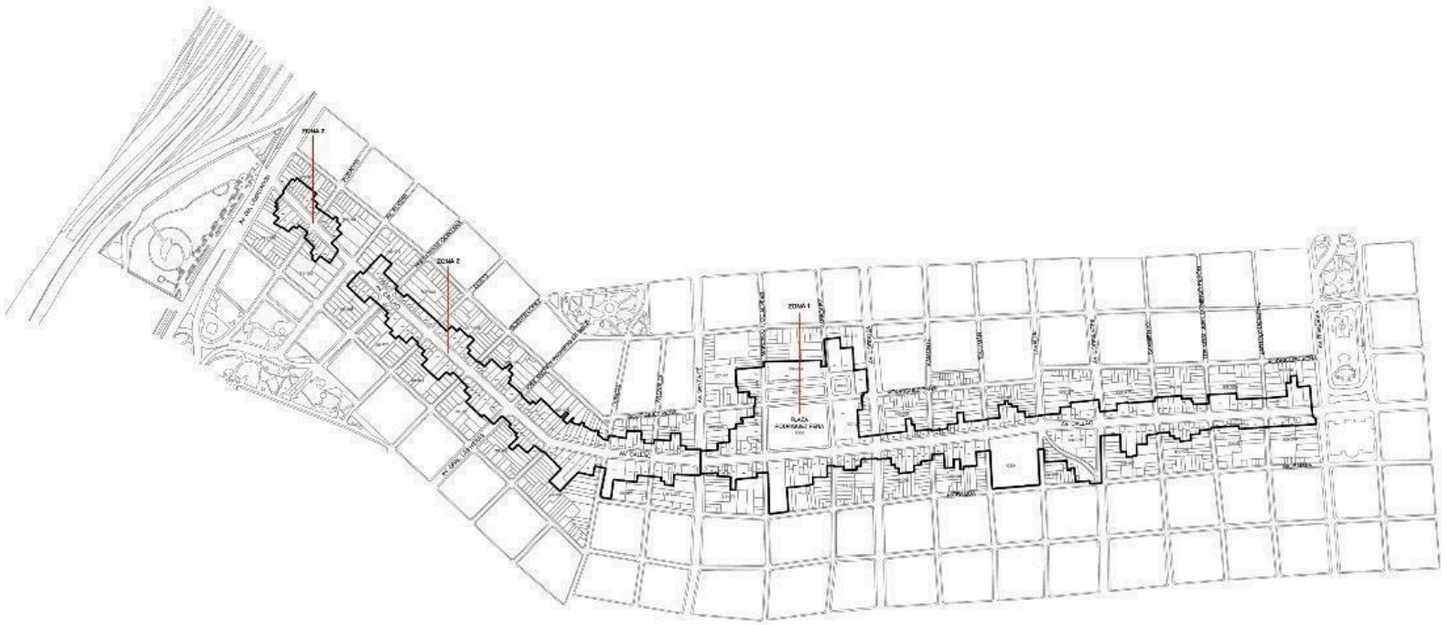


U85
BARRIO DE CABALLITO
PLANO N° 5.7.78 b)



APH38

ENTORNO PLAZA SAN MARTÍN,
PLAZA FUERZA AÉREA Y MUSEO FERROVIARIO
PLANO DE DELIMITACIÓN N° 3.7.31 a)



APH50
AVENIDA CALLAO
PLANO DE DELIMITACIÓN N° 3.7.37 a)

ANEXO II

CONDICIÓN JURÍDICA: Protección Especial **BARRIO**: ALMAGRO **COMUNA**: 5

CATASTRO

C	S	M	P	DIRECCION
6	**036**	**084**	**000**	YAPEYU 137.183 / QUINTINO BOCAYUVA 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: Unico
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


Yapeyú esq. Don Bosco - Estructural


Quintino Bocayuva – Basílica - Integral

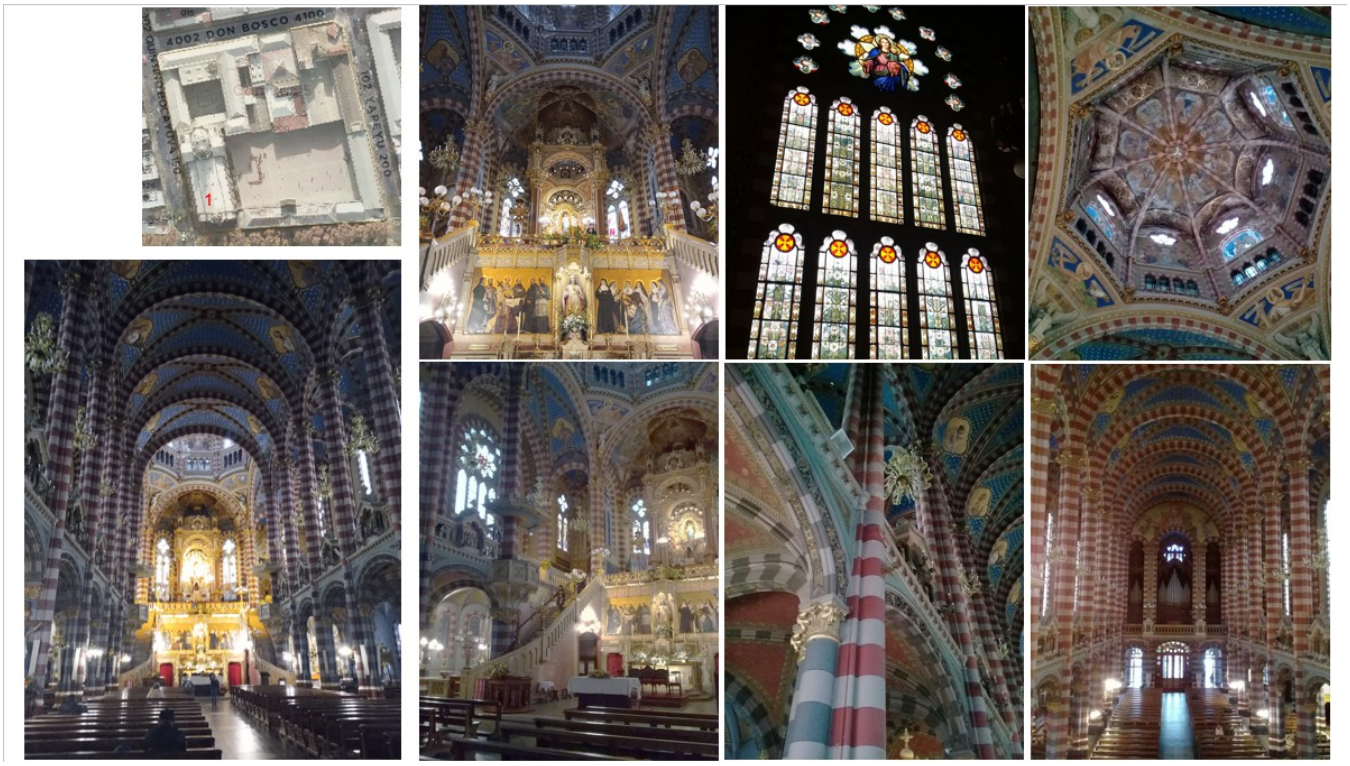

H. Irigoyen esq. Yapeyú – Colegio Pío IX – Cautelar grado 3

AÉREA 1940	AÉREA



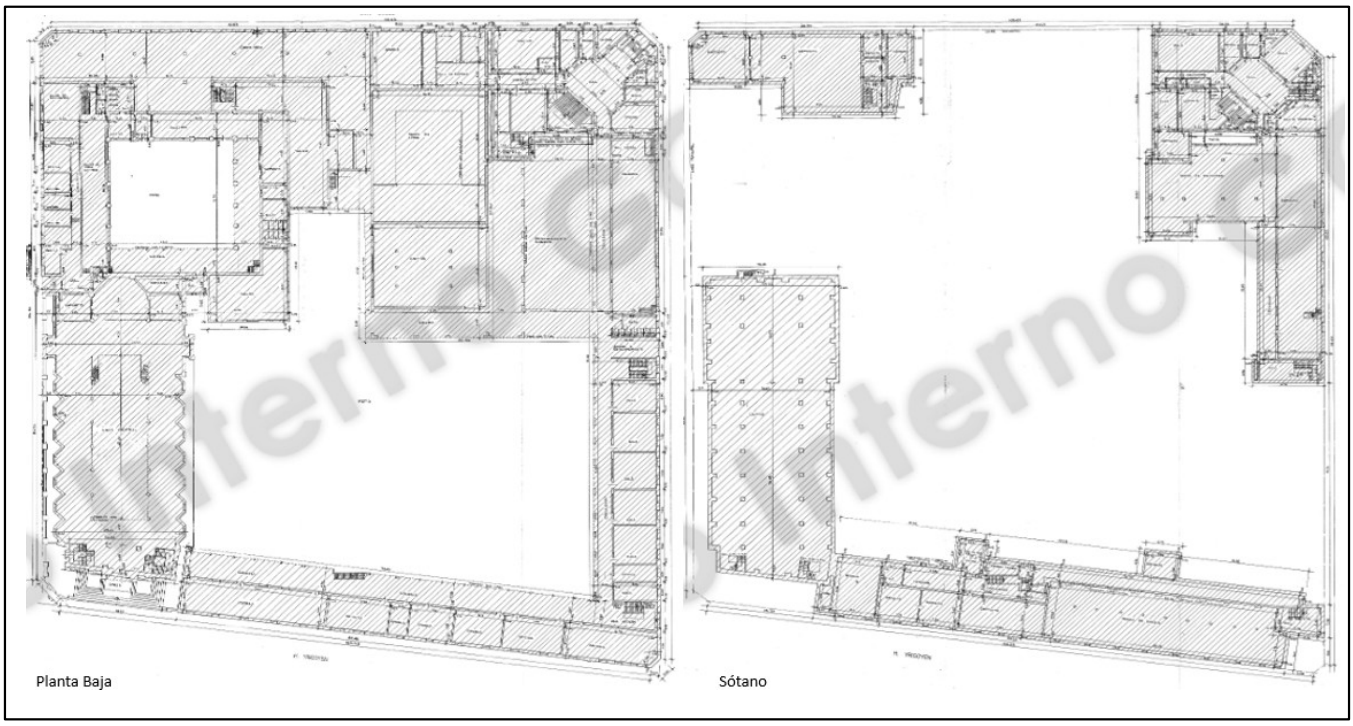


PERFIL CUADRA



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA





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		INTERVENCION
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 RECOPILADO Usig, PDI, relevamiento fotográfico GOPAU

RELEVADO Arq. Mercedes Chezo **FECHA** 21/09/2023

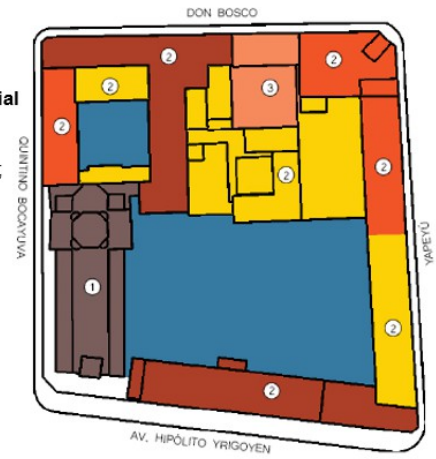
REVISADO Arq. Mercedes Chezo **FECHA** 22/01/2024

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: ColegioV 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 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 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.

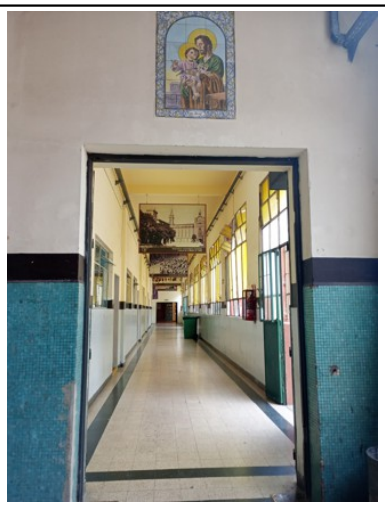
Su impronta monumental se basa principalmente en la continuidad de la masa muraria a una escala relativamente contenida (aproximadamente entre 15 y 17m) en la que se destacan los templos como elementos diferenciales por sus alturas y/o por su carácter simbólico. Este último definido por su tipología 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

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA













CONDICIÓN JURÍDICA: Protección Especial **BARRIO**: ALMAGRO **COMUNA**: 5

CATASTRO

C	S	M	P	DIRECCION
6	**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 s/edificio	variable: e/15 m - 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 y culto
USO ORIGINAL: Educación y culto
AÑO PROYECTO: ca. 1917/21/24/25
AÑO MODIFICACIÓN: 1940/54/65/75/89/97





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



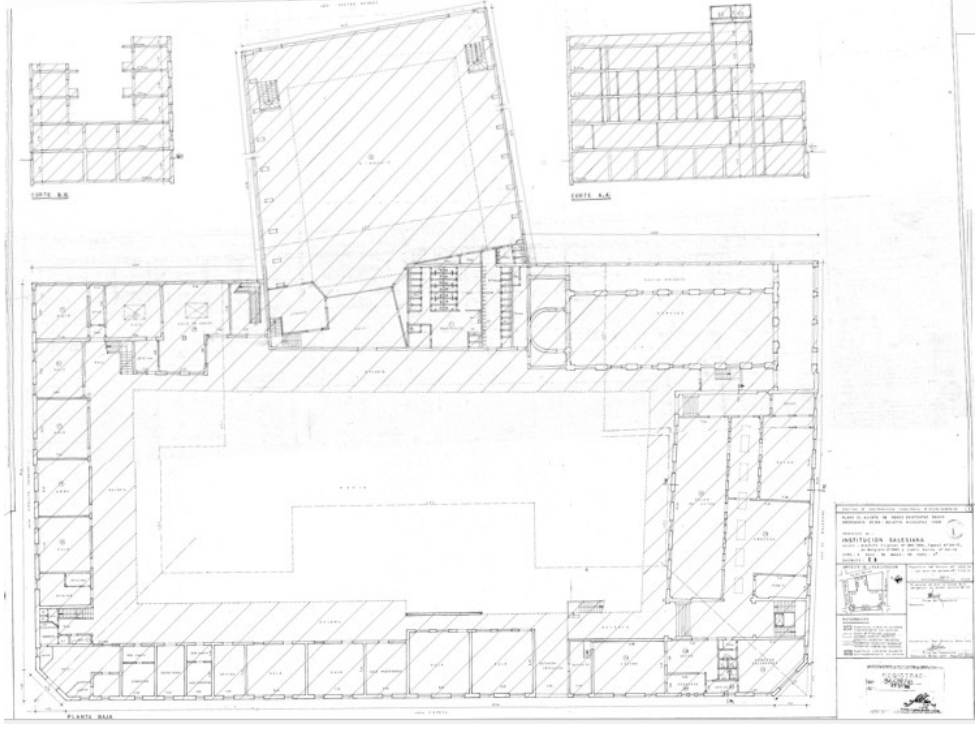
Av. Hipólito Yrigoyen



Yapeyú y Av. Belgrano

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA





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 URBANISTICO		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

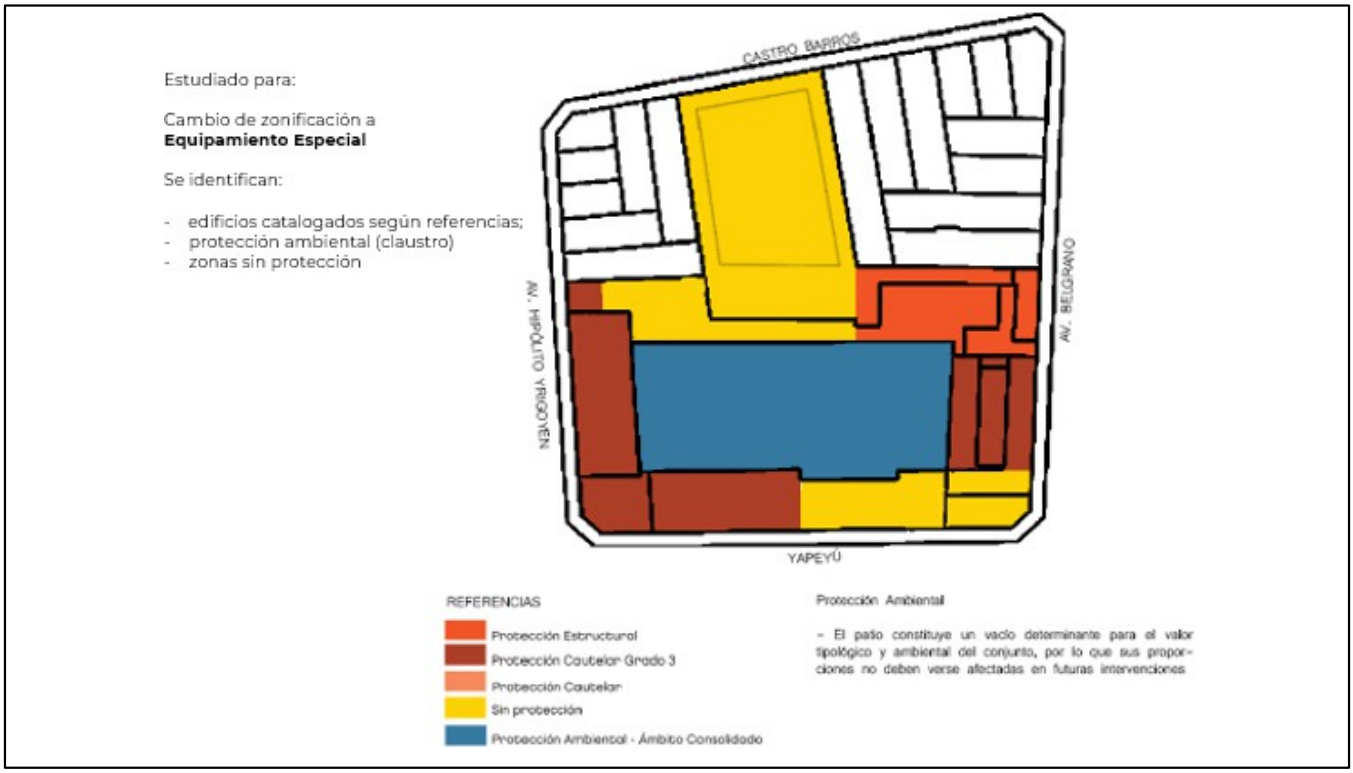
OTRAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

MATERIAL RECOPILADO Usig, PDI, relevamiento fotográfico GOPAU

RELEVADO Arq. Gabriela D'amato **FECHA** 21/09/2023

REVISADO Arq. Mercedes Chezo **FECHA** 18/01/2024

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA



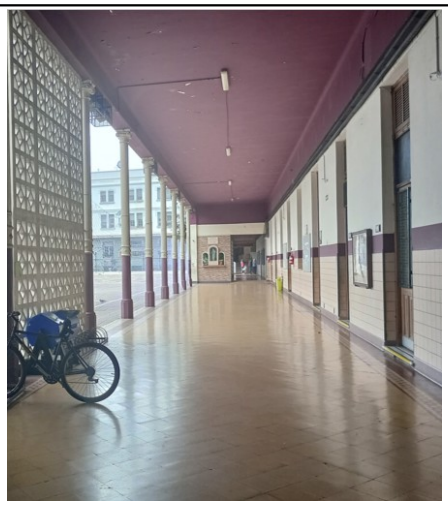
El Conjunto Salesiano: Basílica María Auxiliadora y San Carlos de Borromeo, Colegio Pio IX e Inspectoría Salesiana Argentina Sur (036-084-000) / Instituto María Auxiliadora, Casa Inspectorial y Templo de la casa María Auxiliadora (036-101-001b) / Colegio y oratorio San Francisco de Sales (036-100-006ª) está compuesto por tres inmuebles 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.

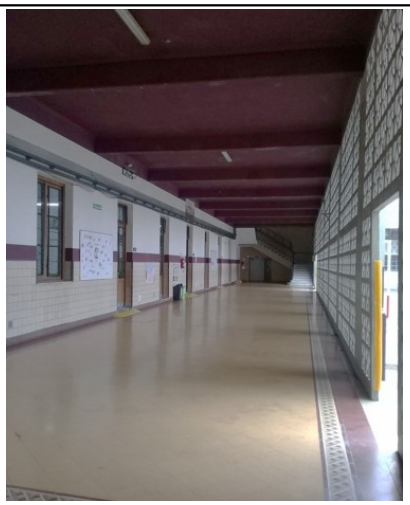
Arquitectónicamente se presentan como ejemplos de la tipología mixta de culto y uso educativo combinado, en la que los claustros o patios (ya sean secos o con jardines) determinan el valor espacial y de contrapuntos entre los llenos y vacíos que singularizan el tejido urbano.

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

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA













CONDICIÓN JURÍDICA: Protección Especial **BARRIO**: ALMAGRO **COMUNA**: 5

CATASTRO

C	S	M	P	DIRECCION
6	**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 EDIFICADA	EDIFICABILIDAD	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




Don Bosco esq. Yapeyú – Cautelar Grado 3


Yapeyú esq. Hipólito Yrigoyen – Cautelar Grado 3


Yapeyú hacia H. Yrigoyen – Templo Ma. Auxiliadora - Estructural

AÉREA 1940	AÉREA





PERFIL CUADRA



Castro Barros 175



Castro Barros 133 – Casa San José



Don Bosco 3950



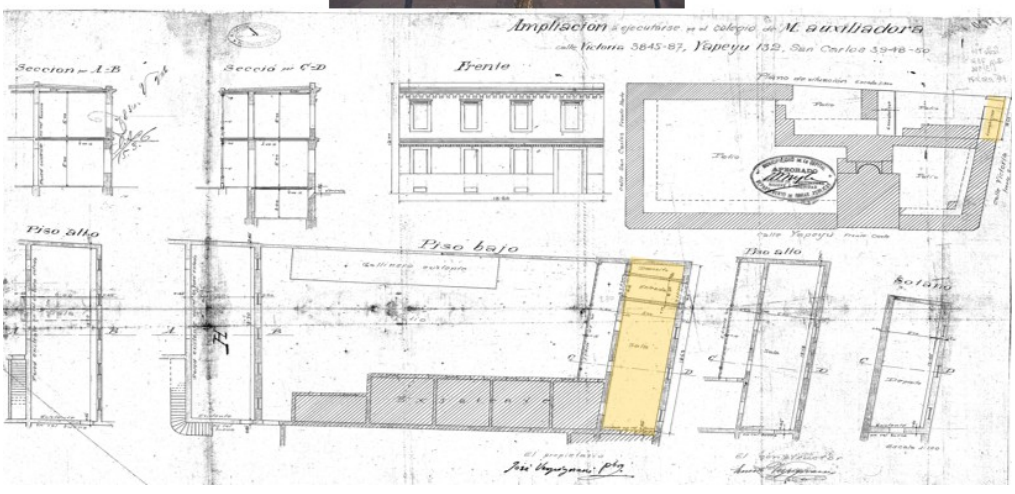
Castro Barros esq. Don Bosco

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA





Ampliación 1906 –
frente sobre H. Yrigoyen 3855



ESTADO DE CONSERVACIÓN

	B	R	M		B	R	M
FACHADA PB	✓			CARPINTERÍAS	✓		
FACHADA PA	✓			REVESTIMIENTOS	✓		
ORNAMENTACIÓN	✓			HERRERIA	✓		
(OTROS) Interiores templo, galerías patio	✓			OBSERVACIONES	Posee sectores de fachadas históricas pintadas		

VALORACIÓN

VALOR URBANISTICO		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 y arcos con bóveda de cañon corrido, órgano.

OTRAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

MATERIAL RECOPILADO Usig, PDI, relevamiento fotográfico GOPAU

RELEVADO Arq. Mercedes Chezo **FECHA** 21/09/2023

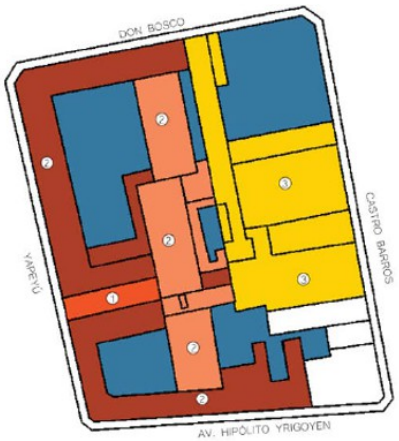
REVISADO Arq. Mercedes Chezo **FECHA** 19/01/2024

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 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 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 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.

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 (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

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA / FOTOGRÁFICA













Anexo III

"2. Urbanizaciones de Barrios Populares

2.1. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas A (UBP A).
2.1.1. UBP 8 - Villa 20
2.1.2. UBP 60 - Barrio Carlos Mugica
2.1.3. UBP 62 - Barrio Rodrigo Bueno
2.1.4. UBP 63 - Barrio Playón Chacarita

2.1.1. UBP 8 - Villa 20
1 UBP 8) Carácter: Urbanización de la Villa 20 con criterios de radicación definitiva destinada a viviendas, actividades productivas de carácter familiar y equipamiento comunitario.

2 UBP 8) Delimitación: El área está delimitado por el polígono delimitado por las Vías del FFCC Gral. Belgrano en su intersección con el eje de la Av. Escalada, por esta hasta la intersección con el eje de la Av. Fco Fernández de la Cruz, por esta hasta el eje de la calle Larraya, por este hasta el eje de la calle Cnel. Martiniano Chilavert, por este hasta el eje de la calle Larrazábal, por este hasta el eje de la calle J. Barros Pazos, por este hasta el eje de la calle Larraya, por este hasta el deslinde con el Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1), por este hasta el eje de la calle J.P.T Batlle y Ordoñez, por este hasta el eje de la calle Pola, por este hacia el sureste hasta el deslinde con el Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1) por este hasta la calle Miralla, por ésta hacia el noreste hasta la calle J.P.T Batlle y Ordoñez, por ésta hasta la calle Pola hasta deslinde con el Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1), hasta la calle Miralla, por ésta hasta la intersección con el deslinde de vías del Ferrocarril, según Plano N° 2.1.1.

ZONA I – Sector Papa Francisco

1) Delimitación: Según Plano N° 2.1.1

2) Carácter urbanístico: Zona residencial con actividades complementarias de comercio minorista, servicios y equipamiento.

3) Usos permitidos:
Vivienda colectiva;
Residencia comunitaria;

Local comercial s/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga;
Servicios para la vivienda y sus ocupantes;
Servicios públicos a escala barrial;
Establecimientos de sanidad (Nivel Básico y Nivel Centro local);
Establecimientos
Educativos (de Escala Barrial y Escala Urbana);
Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de lectura, locales deportivos, locales de diversión, templo)
Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos.

4) Estructura parcelaria:
Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de la calle a la que enfrentan según lo establecido en el artículo 6.4.1.3.1 del Código Urbanístico.

Se establecen manzanas de distintas dimensiones según Plano.

5) Morfología edilicia:
Volumen envolvente: Edificios con un patio interno de uso común, de dominio consorcial y al
que se podrá acceder solo desde los núcleos de escalera del edificio. No se podrá construir en ellos. Usos permitidos de patios: Descanso y recreación.

Altura máxima: quince metros (15 m) sobre la L.O./L.E a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente y un plano límite trazado a cuatro metros (4 m) de la altura máxima de la fachada.

Por encima de dicho plano límite solo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por el Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

Senderos peatonales deberán tener un ancho mínimo de cuatro metros (4 m).

La línea de edificación deberá respetar una distancia igual o mayor a doce metros (12 m) de la línea de cordón existente de la Av. Escalada. Esta franja de doce metros (12 m) tendrá como destino espacio verde, sendero peatonal y carriles de aceleración/desaceleración hacia y desde Av. Escalada.

Las parcelas destinadas a equipamiento deberán cumplir con lo establecido en los párrafos precedentes y un FOS de 0,7.

6) Porcentuales a tener en cuenta, como parámetro, de acuerdo al uso.

Área a considerar:

a) Superficie parcelada para vivienda colectiva, comercio minorista y servicios terciarios: mayor o igual cuarenta y dos por ciento (42%);
b) Superficie parcelada a ceder para equipamiento: mayor o igual cinco por ciento (5%);
c) Superficie a ceder para vía pública: mayor o igual cuarenta y dos por ciento (42%);
d) Superficie a ceder para espacios verdes públicos: mayor o igual tres y medio por ciento (3,5%)

7) Estacionamiento:
El estacionamiento podrá resolverse dentro del predio o en dársenas junto a la traza de las calles.

8) Espacio Público:
Carácter urbanístico: Espacio verde destinado a esparcimiento público libre y gratuito que conformará una unidad paisajística con mobiliario urbano y forestación.

ZONA II – Sector Papa Francisco

1) Delimitación: Según Plano N° 2.1.1

2) Carácter urbanístico: Equipamiento.

3) Usos permitidos:
Servicios Públicos de Escala barrial o urbana;
Establecimientos educativos de escala urbana;
Cultura, culto y esparcimiento (locales de representación o exhibición).
Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos de acuerdo a exigencia de los usos.

4) Estructura parcelaria: Según Plano N° 2.1.1
Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de la calle a la que enfrentan según Plano N° 2.1.1

En todas las parcelas la franja edificable estará determinada por la línea oficial, las líneas divisorias de parcela y/o la L.F.I.

5) Morfología edilicia:

Volumen envolvente: Altura máxima: dieciocho metros (18 m) sobre la L.O./L.E a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente y un plano límite trazado a cuatro metros (4 m) de la altura máxima de la fachada. Por encima de dicho plano límite solo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

Las parcelas podrán elevar el plano límite seis metros (6 m) en una superficie que no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la impronta a edificar.

La línea de edificación deberá respetar una distancia igual o mayor a doce metros (12 m) de la línea de cordón existente de la Av. Escalada. Esta franja de doce metros (12 m) tendrá como destino espacio verde y/o sendero peatonal.

6) Estacionamiento:

El estacionamiento podrá resolverse dentro del predio o en dársenas junto a la traza de las calles. Requerimiento: Los requerimientos de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos se determinarán de acuerdo al tipo de actividades que conformen el programa con limitaciones según las actividades.

De acuerdo a la solución adoptada, estacionamiento descubierto y/o semicubierto y/o cubierto se optará por solado permeable y/o cubierta verde accesible.

ZONA III – Sector Villa 20- Sector 28 Viviendas- Sector Techitos Azules

1) Delimitación: Según Plano N° 2.1.1
2) Carácter: Urbanización con criterios de radicación definitiva destinado a vivienda única a fin de lograr la integración socio espacial de la villa con la estructura urbana circundante respetando las formas de sociabilidad de sus habitantes; actividades productivas de carácter familiar y equipamiento comunitario. Se destinarán a actividades residenciales de densidad media y media baja, admitiendo usos mixtos compatibles con la vivienda. La resolución definitiva de la estructura urbana y parcelaria se realizará a partir de un relevamiento integral que describa en detalle las condiciones existentes.

3) 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 B (3).

Podrá consultarse la localización de cualquier uso no previsto en dicho distrito como así también para el caso de actividades preexistentes, conforme al punto 1 de este artículo.

4) Vía pública:

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 Ordoñes 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."

4.2) Estructura parcelaria: La regularización dominial procurará conformar una estructura parcelaria de acuerdo a lo siguiente:

4.2.1) Para la regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

4.2.2) A los efectos de la regularización dominial, las parcelas mínimas deberán ser de cincuenta metros cuadrados (50 m2) con frente igual o mayor a cinco metros (5 m). Se admite una tolerancia de diez por ciento (10%).

4.2.3) En el caso de parcelas mayores de quinientos metros cuadrados (500m2), las mismas deberán tener un frente mínimo de nueve metros (9 m) con un retiro obligatorio de cuatro metros (4 m).

4.2.4) Las propuestas de parcelamiento para nuevas intervenciones deberán cumplir con las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

4.3) Tipología Edilicia:

4.3.1) Se permiten edificios de vivienda colectiva e individual.

4.3.2) Regularización de edificación existente.

4.3.2.1) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Título 6 del Código Urbanístico e n lo referente a dimensiones mínimas de patios verticales.

4.3.2.2.) Cualquier intervención propenderá a cumplir requerimientos mínimos de iluminación y ventilación.

5) Disposiciones particulares: Únicamente para el caso de obra nueva o ampliación de parcela y edificación regularizada.

5.1) En parcelas menores o iguales a quinientos metros cuadrados (500m2) se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta nueve metros (9 m) de altura a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente.

5.2) Parcelas mayores a quinientos metros cuadrados (500m2).
FOT máximo: 2
FOS: sesenta y cinco por ciento (65%)
Plano límite: doce metros (12 m).

5.3) La línea de edificación para cada manzana será la determinada por el órgano competente de Catastro.

6) Disposiciones complementarias.

6.1) Autorízase al Organismo Competente en materia Interpretación Urbanística, a dictaminar sobre aspectos urbanísticos aquí no previstos a los efectos que se puedan implementar medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos de los bienes preexistentes, como así también a dictar actos administrativos a los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja donde deban admitirse dimensiones distintas a las esbozadas en la normativa actual.

6.2) Autorízase al Organismo Competente en materia Catastral a adoptar las medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos aquí comprendidos. La autorización comprende, entre otras, las siguientes medidas:

a) Registro del Plano de Mensura Particular con fraccionamiento sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes del polígono.

b) Registro del Plano de Mensura y División por el Régimen de Propiedad Horizontal previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación sin exigir Plano de Obra registrado ante el Organismo Competente en materia de Registro, en lo que respecta a las viviendas y construcciones existentes, representándose solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semicubiertos y descubiertos de las mismas, por lo que no será necesaria la representación de la distribución interna de la planta en todas las parcelas y manzanas que componen el polígono delimitados en este artículo 5.7

c) En los casos en que las construcciones existentes sobrepasen la Línea Oficial, se permitirá el registro de los planos de Mensura y Subdivisión dejando constancia en los planos tal situación a fin de promover la futura regularización edilicia.

ZONA IV – Barrio Parque de las Victorias (Sector La Dulce)

1) Delimitación: Según Plano N° 2.1.1
2) Carácter urbanístico: Zona residencial
3) Usos: Vivienda colectiva
4) Estructura parcelaria: Según Plano N° 2.1.1..
5) Morfologia: no se admite modificación de la situación existente.

2.1.2 UBP 60 - 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 Nº 2.1.2

Se subdivide en Zonas según Plano Nº 2.1.2 I- Zonas.

1. Zona 1: Residencial Existente

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 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° 2.1.2.

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 Nº 2.1.2 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 Nº 2.1.2 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 Nº 2.1.2 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 Nº 2.1.2 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 Nº 2.1.2 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 Nº 2.1.2 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 Nº 2.1.2 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° 2.1.2. .

2.2. Sub-Zona 2b

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 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° 2.1.2.

3. Zona 3: Equipamiento

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 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 Nº 2.1.2 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 Nº 2.1.2 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° 2.1.2.

3.2. Sub-Zona 3b

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 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° 2.1.2.

3.3. Sub-Zona 3c

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 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° 2.1.2.

3.4. Sub-Zona 3d

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 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 Nº 2.1.2 II - Urbanización Parque (Zonas UP) - Urbanización

Parque del Barrio Padre Carlos Mugica

I. Delimitación: según Planos Nº 2.1.2. II- UP

- Zona UP 1 Comunicaciones
- Zona UP 2 Cancha 9
- Zona UP 3 Cancha 7
- Zona UP 4 Primavera
- Zona UP 5 Bichito de Luz
- Zona UP 6 Cancha de María

- Zona UP 7 Güemes
- Zona UP 8 Wilma
- Zona UP 9 La Feria
- Zona UP 10 Lápices y Torres
- Zona UP 11 Pichones
- Zona UP 12 Luján
- Zona UP 13 Cancha de Voley Cristo Obrero
- Zona UP 14 Triángulo
- Zona UP 15 Cancha Chica
- Zona UP 16 Tucumanos
- Zona UP 17 Playón 514
- Zona UP 18 Ledesma
- Zona UP 19 Manzana 99
- Zona UP 20 YPF a
- Zona UP 21 YPF b
- Zona UP 22 YPF c
- Zona UP 23 YPF d
- Zona UP 24 Containeras a
- Zona UP 25 Containeras b
- Zona UP 26 Containeras c
- Zona UP 27 Containeras d
- Zona UP 28 Carlos H. Perette
- Zona UP 29 San Martín
- Zona UP 30 YPF3"

"Cuadro de Usos 2.1.2

UBP 60- BARRIO PADRE CARLOS MUGICA										
CUADRO DE USOS N° 2.1.2.	SUBZONAS									OBSERVACIONES
CATEGORIA-DESCRIPCION-RUBRO	Z1a	Z1b	Z1c	Z2a	Z2b	Z3a	Z3b	Z3c	Z3d	
1. COMERCIAL										
1.1. Comercio mayorista sin depósito.	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.3. Comercio mayorista con depósito-Art. 3.13.5.a).	500	500	500	500	500	500	500	500	500	

1.4. Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.4.1. Local de venta de leña y carbón de leña.	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	
1.4.2 Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.4.3. Maxikiosco.	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.4.4 Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio)	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.5. Alimentación en general y gastronomía	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
1.6.1. Supermercado	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
1.6.3. Autoservicio de productos alimenticios	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.6.5. Mercado	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
1.7.1. Paseo de Compras/Grandes Tiendas	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
1.7.2. Galería Comercial	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	
1.7.3. Centro de Compras	NO	NO	NO	NO	NO	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.	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.1. Herboristería.	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.2. Farmacia	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	

1.8.3. Local de venta de papeles pintados/ alfombras/ artículos de decoración	NO	NO	NO	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.4. Local de venta de antigüedades, objetos de arte	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.5. Local de venta de materiales de construcción clase I (exposición y venta)	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.6. Local de venta de materiales de construcción clase II (con depósito, sin materiales a granel)	NO	NO	NO	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.7 Local de venta de materiales de construcción clase III (sin exclusiones)	NO	NO	NO	NO	NO	1500	1500	1500	1500	
1.8.8. Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.10. Local de venta de artículos para el hogar y afines	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.11 Local de venta de artículos publicitarios	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.13. Cerrajería	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.14. Óptica y fotografía	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.16. Local de venta de vidrios y espejos.	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.17. Rodados en general, bicicletas, motos.	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.18. Relojería y joyería	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	

1.8.19. Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.20 Armeria	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.22. Almacen naval	NO	NO	NO	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.23. Ferretería industrial, máquinas, herramientas, motores industriales y agrícolas	NO	NO	NO	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.25. Local de venta de toldos y accesorios	NO	NO	NO	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.26. Local de venta de muebles en general productos de madera y	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
mimbre, metálicos, colchones y afines										
1.8.27. Local de venta de elementos contraincendio, matafuegos y art. para seguridad industrial	NO	NO	NO	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.29 Local de venta de artículos y aparatos para equipamiento comercial y de servicio.	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.31 Automotores, embarcaciones, aviones	NO	NO	NO	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.32. Pinturería	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	hasta 200lts de inflamables de 1° categoría sin equivalentes y no más de 500lts de 2° categoría
1.8.34. Local de venta de lubricanes y aditivos para automotores	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	

1.8.36. Local de venta de reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	
1.8.38. Gas envasado, distribución hasta 100kgs	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2. DIVERSIONES PUBLICAS, CULTURA, CULTO Y RECREACIÓN.										
2.1 Locales de representación	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.2. Centro Cultural A (hasta 150 personas y 300m²)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.3. Centro Cultural B (hasta 300 personas y 500 m²)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.4. Centro Cultural C (hasta 500 personas y 1000 m²)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.5. Centro Cultural D (más de 500 personas y 1000 m²)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.6. Museo Clase I. Permanentes y temporarias	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.7. Museo Clase II. Condicionado por el inmueble	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.8. Galería de arte	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.9. Centro de exposiciones / centro de eventos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.10. Teatro independiente	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.11.Teatro	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.12. Cine	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.13. Salón de conferencias, sala audiovisual	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.14. Salón de exposiciones	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.2. Local de lectura.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.2.1 Biblioteca local	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

2.3.1 Club social, cultural y deportivo con o sin instalaciones al aire libre	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.3.2. Clubes de Barrio.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.3.3 Gimnasio	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.3.4 Cancha de tenis/ paddle / frontón con raqueta (squash)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.3.5 Cancha de mini-futbol y/o futbol cinco, futbol, básquet, hockey, volleyball, handball, etc.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.3.8 Natatorio	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.4.1. Casa o Local de Fiestas privadas infantiles	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
2.4.2 Casa o local de fiestas privadas.	500	500	500	500	500	500	500	500	500	previa Consulta al Consejo
2.4.3 Calesita / Carrousell	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
2.4.4 Salón Milonga	500	500	500	500	500	500	500	500	500	previa Consulta al Consejo
2.4.12. Juegos de mesa y manuales	500	500	500	500	500	500	500	500	500	previa Consulta al Consejo para las zonas Z1 y Z2
2.4.13 Juegos psicomotrices	500	500	500	500	500	500	500	500	500	previa Consulta al Consejo para las zonas Z1 y Z2
2.4.14 Feria infantil	500	500	500	500	500	500	500	500	500	previa Consulta al Consejo para las zonas Z1 y Z2
2.4.16 Peña	500	500	500	500	500	500	500	500	500	previa Consulta al Consejo
2.6 Locales de culto	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
3. EDUCACION.										
3.1.1. Jardín maternal. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

3.1.2. Jardín maternal. Gestión privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.3. Jardín de infantes. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.4. Jardín de infantes. Gestión privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.5. Escuela infantil. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.6. Escuela infantil. Gestión privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.8. Escuela primaria. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.9. Escuela primaria. Gestión privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.10. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.11. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.12. Escuela de educación especial- con formación laboral- con internado. Gestión Privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.13. Escuela de educación especial con formación laboral con internado. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.14. Escuela de educación especial con formación laboral sin internado. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

3.1.15. Escuela de educación especial con formación laboral sin Internado. Gestión Privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.16. Escuela de educación especial sin formación laboral con Internado. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.17. Escuela de educación especial sin formación laboral con	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Internado. Gestión Privada										
3.1.18. Escuela de educación especial sin formación laboral- sin internado. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.19. Escuela de educación especial sin formación laboral sin internado. Gestión Privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.20. Escuela, colegio con internado.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.21. Escuela secundaria. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.22. Escuela secundaria. Gestión privada.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.23. Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.24. Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión privada.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

3.1.25. Establecimiento universitario.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.26. Instituto de educación superior.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.29. Instituto de Enseñanza para niños, niñas y adolescentes	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.30. Instituto de Enseñanza para adultos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.31. Instituto de investigación sin laboratorio.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.32. Instituto de investigación con laboratorio.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4. ALOJAMIENTO.										
4.2. Alojamiento turístico hotelero	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.2.1. Aparthotel (Apart-residencial) 1y2 estrellas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.2.2. Aparthotel (Apart-residencial) 3 estrellas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.2.3. Hotel 1 y 2 estrellas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.2.4. Hotel 3 estrellas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.2.5. Hotel 4 y 5 estrellas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.2.6. Hotel Boutique	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.3. Alojamiento turístico para hotelero	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.3.1. Albergue Turístico/Hostel Estándar y Superior	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.3.2. Hostal/ Bed&Breakfast/Cama y Desayuno Estándar y Superior	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

4.3.3. Hospedaje Turístico/ Residencial Turístico Categoría A y B	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.3.4 Albergue transitorio	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
5. SANIDAD										
5.1.1. Consultorio veterinario	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.1.2. Consultorio profesional (anexo a vivienda)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.1. Casa de cuidados paliativos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.2. Consultorio profesional	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.4. Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.5. Centro médico u odontológico	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.6. Servicio médico u odontológico (urgencia)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.8. Centro de salud mental- Atención Ambulatoria	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.9. Centro de salud mental- Hospital de Día	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.10. Centro de salud mental- Centro de Día	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.14. Emprendimiento Socioproductivo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.17. Clínica	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.18. Sanatorio	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.19. Maternidad	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.21. Centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

5.2.22. Instituto privado (sanidad) s/ internación	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.23. Instituto privado (sanidad) c/internación	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.26. Centro de Día-Discapacidad	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.32. Clínica veterinaria	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.33. Centro veterinaria con internación limitada al proceso pre y post operatorio	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.34. Laboratorio de análisis clínicos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.35. Laboratorio de prótesis dentales	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.36. Servicios de traslados sanitarios, atención domiciliaria y emergencias	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.37. Vacunatorio	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.38. Laboratorio de estudios radiológicos y/o de estudios especiales	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6. SERVICIOS										
6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.1.1. Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.1.2. Agencia de loterías	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.1.3. Agencia de taxímetros/ remises/ autos de alquiler	C	C	C	C	C	SI	SI	SI	SI	
6.1.5. Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

6.1.7. Estudio y laboratorio fotográfico	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.1.8 Estudio profesional	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.1.12 Garaje comercial	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.1.16 Salón de estética	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos	C	C	C	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.1. Agencia de información y noticias	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.4. Banco casa central	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.7. Casa de cambio - agencia de seguros	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.8. Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien publico	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.9. Editorial sin deposito ni imprenta	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.11 Estudio de radio	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.12 Estudio de televisión	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.13. Estudio de grabación de sonido	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.17 Oficina comercial / consultora	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.23. Oficina de correos.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.24. Sala de ensayos	500	500	500	500	500	500	500	500	500	previa Consulta al Consejo para las zonas Z1 y Z2
6.3.3. Estación de radio/televisión.	C	C	C	C	C	SI	SI	SI	SI	
6.3.4 Empresa de servicios fúnebres sin deposito	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

6.3.7 Empresa de servicios fúnebres con depósito y/o garaje	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	
6.3.9 Velatorio	NO	NO	NO	NO	NO	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)	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	
7.TRANSPORTE										
7.2. Garaje.	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.2.1. Expreso de carga liviana (taxi flet)	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.2.2. Garaje para camiones y material rodante (privado), volquete, mudanzas	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.2.3. Garaje para ómnibus y colectivos	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.2.4. Garaje para camiones con servicio al transportista sin abastecimiento de combustible	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.2.5. Garaje para camiones con servicio al transportista con abastecimiento de combustible	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.2.6. Garaje y/o taller de subterráneo	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	

7.2.7. Transporte de caudales	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.2.8. Caballerizas, studs, guarda de vehículos tracción a sangre	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.3 Estación intermedia.	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.3.1. Estación intermedia de subterráneos.	NO	NO	NO	NO	NO	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"	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	Ver Cuadro 3.13.1.5 "Clasificación de depósitos según grado de molestia"
8.1.2 Depósito logístico.	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	
9. RESIDENCIAL										
9.1. Vivienda individual.	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	
9.2. Vivienda colectiva.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
9.3. Residencia comunitaria	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
9.3.1. Convento	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
9.3.2. Hogar de niñas, niños y adolescentes	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
9.3.3. Residencia de estudiantes	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
9.3.4. Residencial para personas mayores	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
10. INDUSTRIA										
10.2.28 Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	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

2.1.3. UBP 62 - Barrio Rodrigo Bueno

1 UBP 62) Carácter: Urbanización e integración socio urbana del barrio Rodrigo Bueno, con criterios de radicación definitiva, destinado a viviendas, actividades productivas de carácter familiar y equipamiento comunitario.
2 UBP 62) Delimitación: Según Plano Nº 2.1.3.

ZONA I

1.1) Delimitación: según Plano Nº 2.1.3.

1.2) Carácter urbanístico: Zona residencial de densidad media con actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y equipamiento.
1.3) Usos permitidos:
• Vivienda colectiva;
• Residencia comunitaria;
• Local comercial s/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga;
• Local comercial c/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga (solo autoservicio de productos alimenticios);
• Servicios para la vivienda y sus ocupantes;
• Servicios públicos a escala barrial, sectorial o urbana;
• Establecimientos de sanidad (Nivel Básico y Nivel Centro local);
• Establecimientos Educativos (de Escala Barrial y Escala Urbana);
• Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de lectura y d e culto);

Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos. El requerimiento mínimo de módulos de guarda y estacionamiento vehicular se establece en 1 módulo cada 5 unidades sin rango de superficie.

1.4) Estructura parcelaria.

Se admite el fraccionamiento en parcelas, de acuerdo a lo establecido en el 4.2 del Código Urbanístico.

Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de calle a la que enfrentan según lo establecido en el artículo 6.4.1.3.1 del Código Urbanístico.
Las calles deberán tener un ancho mínimo de catorce (14) metros. Los senderos peatonales deberán tener un ancho mínimo de seis (6) metros. Deberán garantizar las dimensiones necesarias para garantizar el tendido de infraestructura y permitir el acceso de servicios mínimos de seguridad pública.

Nivel: el nivel "0" se fijará en el punto más alto de la manzana a determinar por el Organismo Competente en materia Catastral.

1.5) Apertura de Vía Pública:

Dispónese la apertura de las siguientes calles, según Plano N° 2.1.3.:
a) Calle sin nombre cuya traza coincide con el lado sur del macizo de viviendas existente entre Av. España y la calle definida en el inciso e);

b) Calle sin nombre cuya traza coincide con el lado norte del macizo existente, desde Av. España hasta la calle indicada en el inciso f);

c) Calle sin nombre que correrá paralela a la calle indicada en el inciso d), desde Av. España hasta la calle indicada en el inciso e);

d) Calle sin nombre que correrá coincidente con la línea definida entre los puntos P3 y P4 desde la calle indicada en el inciso h), hasta la calle indicada en el inciso e);

e) Calle sin nombre que correrá paralela a la línea definida entre los puntos P4 y P5, desde la calle indicada en el inciso d) hasta la calle indicada en el inciso a);

f) Calle sin nombre cuyo tramo delimitado entre las calles indicadas en los incisos d) y b) correrá en forma paralela a la calle indicada en el inciso e); y el tramo entre las calles indicadas en los incisos b) y a) se abrirá según plano y su trazado definitivo será objeto de tratamiento por la Mesa de Gestión Participativa para la Reurbanización del Barrio Rodrigo Bueno (en adelante, "MGP").

g) Calle sin nombre cuyo tramo delimitado entre las calles indicadas en los incisos d) y b) correrá en forma paralela a la calle indicada en el inciso f); y el tramo entre las calles

indicadas en los incisos b) y a) se abrirá según plano y su trazado definitivo será objeto de tratamiento por la MGP;

h) Calle sin nombre que correrá en forma paralela a la calle indicada en el inciso g), entre las calles indicadas en los incisos d) y b);

i) Calle sin nombre cuyo tramo delimitado entre las calles indicadas en los incisos c) y b) correrá en forma paralela a la calle indicada en el inciso h) y el tramo entre las calles indicadas en los incisos b) y a) se abrirá según plano y su trazado definitivo será objeto de tratamiento por la MGP;

j) Calle sin nombre cuyo tramo delimitado entre las calles indicadas en los incisos c) y b) correrá en forma paralela a la calle indicada en el inciso i) y el tramo entre las calles indicadas en los incisos b) y a) se abrirá según plano y su trazado definitivo será objeto de tratamiento por la MGP;

1.6) Morfología edilicia:

a) Alturas máximas:

• Sobre la calle indicada en el artículo c): 17m sobre la L.O. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.

• Sobre la calle indicada en el artículo b): diez (10) metros sobre la L.O. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.

• Sobre la calle indicada en el artículo d): trece (13) metros sobre la L.O. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.

• Sobre las calles indicadas en los incisos e) a j): trece (13) metros sobre la L.O. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral

• En las esquinas cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas altura s de edificación, la altura mayor (HM) en la parcela de esquina podrá llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor (hm) hasta una distancia (b) de 9,80 m medida desde la intersección de la L.O.E. con la L.O. de la calle más angosta. A partir de dicha distancia (b), la altura del edificio deberá reducirse a la altura fijada para la calle de ancho menor.

• En la manzana delimitada por las calles indicadas en los incisos e), a) y d) y la línea definida por los puntos P4 y P5: siete (7) metros sobre la L.O. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.

• En todos los casos se admite un plano límite trazado a 4 m de la altura máxima de la fachada. Por encima de dicho plano límite sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

b) Se deberá dar tratamiento de fachada a todos los frentes.

c) Tipología edilicia: se admiten solo edificios entre medianeras.

d) Los usos permitidos, a excepción de vivienda, solo deberán situarse en la planta baja de los edificios de vivienda colectiva.

e) Es una de las aceras de la calle del boulevard se admite la construcción de pórticos de hasta tres (3) metros de profundidad y una altura máxima de 4,50m, ubicadas en planta baja. Estas recovas no computarán metros cuadrados para el cálculo de las superficies máximas. No podrán ser cerradas ni aún con elementos transparentes, permitiendo solamente la colocación de barandas. Se autoriza la edificación por encima de estos pórticos y el apoyo de estos mismos sobre la acera, mediante columnas distanciadas tres (3) metros como mínimo. Sobre el plano de la L.O. exterior solo podrá salir el cornisamiento y las salientes que sean obligatorias.

1.7) Estacionamiento: El estacionamiento podrá resolverse dentro de la parcela o en dársenas junto a la traza de las calles. No se permite estacionamiento en subsuelo.

ZONA II

2.1) Delimitación: según Plano Nº 2.1.3.

2.2) Carácter urbanístico: Urbanización Parque, equipamiento y comercial minorista.

2.3) Usos permitidos:

• Local comercial c/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga (viveros y ferias itinerantes de abastecimiento barrial, de interés, de consumo responsable, de artesanos, economía social y solidaria, y de gastronomía);
• Plaza pública

• Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de representación o exhibición, de lectura, deportivos, de diversión y de culto)
Usos requeridos:
• Locales comerciales: el requerimiento mínimo de módulos de guarda y estacionamiento vehicular se establece en 30 módulos.
• Equipamiento: Guarda y estacionamiento de vehículos de acuerdo a exigencia de los usos.

2.4) Estructura parcelaria:

Se permite la subdivisión en parcelas de acuerdo al siguiente criterio:
• Hasta el sesenta y cinco por ciento (65%) de la Zona II para uso de equipamiento y locales comerciales.

• Mínimo 35% destinado de la Zona II destinada a Urbanización Parque.
Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de calle a la que enfrentan según lo establecido en el artículo 6.4.1.3.1 del Código Urbanístico.

2.5) Morfología edilicia:

Para equipamiento solo se admitirán edificios de perímetro libre. Altura máxima: quince (15) metros sobre la L.O. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada el Organismo Competente.

Para locales comerciales solo se admitirán estructuras semicubiertas para albergar construcciones temporarias y/o móviles. La disposición de estas construcciones deberá garantizar el cumplimiento de lo establecido en la Ley N° 962 y servicios sanitarios. Altura máxima: 4,50m sobre la L.O. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente

2.6) Estacionamiento:

El estacionamiento podrá resolverse dentro de la parcela o en dársenas junto a la traza de las calles.

Requerimiento: Los requerimientos de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos se determinarán de acuerdo al tipo de actividades que conformen el programa con limitaciones según las actividades, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.3 de esta Área U62.

De acuerdo a la solución adoptada, estacionamiento descubierto y/o semicubierto y/o cubierto se optará por solado permeable y /o cubierta verde accesible.

ZONA III

3.1) Delimitación: según Plano Nº 2.1.3.

3.2) Carácter urbanístico: Zona residencial con actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y equipamiento.

3.3) Usos permitidos:
• Vivienda individual;
• Vivienda colectiva;
• Residencia comunitaria;
• Local comercial s/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga;
• Servicios para la vivienda y sus ocupantes;
• Servicios públicos a escala barrial;
• Establecimientos de sanidad (Nivel Básico y Nivel Centro local);
• Establecimientos Educativos (de Escala Barrial y Escala Urbana);
• Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de lectura, locales deportivos, locales de diversión, templo).

3.4) Vía pública

3.4.1) Vía pública: Podrán preservarse los trazados de las calles y senderos preexistentes, permitiéndose los que actualmente se encuentran consolidados urbanísticamente. Las calles deberán permitir la conexión vial y peatonal adecuada.

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)."

3.4.1.3) A los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja, se admitirán dimensiones distintas aprobadas por el Organismo Competente.

3.4.1.4) En intervenciones futuras, los anchos de las vías públicas serán determinados por las condiciones de proyecto mejorando las condiciones preexistentes.

3.4.1.5) El Organismo Competente determinará las Líneas Oficiales y las Líneas de Edificación. La rectificación de dichas Líneas se consolidará conforme se presenten permisos de obra.

3.4.2) Estructura parcelaria: la regularización dominial procurará conformar una estructura parcelaria de acuerdo a lo siguiente:

3.4.2.1) Para la regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

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."

3.4.3) Tipología Edilicia:

3.4.3.1) Se permiten edificios de vivienda multifamiliar e individual.

3.4.3.2) Regularización de edificación existente.

3.4.3.2.1) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Título 6 del Código Urbanístico en lo referente a dimensiones mínimas de patios verticales.

3.4.3.2.2.) Cualquier intervención propenderá a cumplir requerimientos mínimos de iluminación y ventilación a establecer por el Organismo Competente.

3.5) Disposiciones particulares: Únicamente para el caso de obra nueva o ampliación de parcela y edificación regularizada.

3.5.1) Se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta nueve (9) metros de altura con Plano Límite de 12 m a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente, siempre cumpliendo con los requerimientos mínimos de iluminación y ventilación a establecer por el Organismo Competente.

3.5.2) La Línea de Edificación para cada manzana será la determinada por el Organismo Competente.

3.6) Disposiciones complementarias
3.6.1) Autorízase al Organismo Competente a dictaminar sobre aspectos urbanísticos no previstos a los efectos que se puedan implementar medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos de los bienes preexistentes, como así también a dictar actos administrativos a los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja donde deban admitirse dimensiones distintas a las esbozadas en la normativa actual.

3.6.2) Autorízase al Organismo Competente a adoptar las medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos comprendidos por la presente. La autorización comprende, entre otras, las siguientes medidas:

a) Registro del Plano de Mensura Particular con fraccionamiento sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes del polígono.

b) Registro del Plano de Mensura y División por el Régimen de Propiedad Horizontal previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación sin exigir Plano de Obra registrado ante el Organismo Competente en materia Registral, en lo que respecta a las viviendas y construcciones existentes, representándose solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semi -cubiertos y descubiertos de las mismas, por lo que no será necesaria la representación de la distribución interna de la planta en todas las parcelas y manzanas que componen el polígono delimitado en el artículo 2 de esta Área.

c) En los casos en que las construcciones existentes sobrepasen la Línea Oficial, se permitirá el registro de los planos de Mensura y Subdivisión dejando constancia en los planos tal situación a fin de promover la futura regularización edilicia.

ZONA IV

4.1) Delimitación: según Plano Nº 2.1.3..

4.2) Carácter urbanístico: Urbanización Parque exclusiva de uso público, con tratamiento paisajístico propiciando el uso de especies autóctonas en continuidad con la Reserva Ecológica

4.3) Usos permitidos:
• Plaza Pública, cuyo mantenimiento estará a cargo del GCBA.

4.4) Mobiliario Urbano:
El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario (refugios, bancos, maceteros, bebederos, elementos de señalización, vallas de demarcación, etc.) deberá ser visado por el Consejo.

2.1.4. UBP U63 - Barrio Playón Chacarita

1 UBP 63) Carácter: Urbanización e integración socio urbana del Barrio Playón Chacarita, con criterios de radicación definitiva, destinado a viviendas, actividades productivas de carácter familiar, social, cultural, turístico y deportivo, y comunitario y equipamiento comunitario.

2 UBP 63) Delimitación: Según Plano Nº 2.1.4..

3 UBP 63) Zonificación: El Área se divide en 4 zonas, según Plano Nº 2.1.4..

4 UBP 63) Disposiciones particulares: exceptúese la presente área de lo normado en el artículo 4.1 del Código Urbanístico.

El cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del conjunto de las Zonas I, II y IV deberá cederse al espacio público y el cincuenta por ciento (50%) restante a la superficie edificable.

5 UBP 63) Apertura de vía pública

Dispónese la apertura de las siguientes calles, según Plano N° 2.1.4.

a) Prolongación virtual de Av. Triunvirato entre Av. Elcano y Av. Federico Lacroze

b) Prolongación virtual de Céspedes entre Fraga y la prolongación de Av.Triunvirato indicada en el artículo a)

c) Prolongación virtual de Teodoro García entre Fraga y calle indicada en el artículo e).

d) Prolongación virtual de Zabala entre Guevara y la prolongación de Av. Triunvirato indicada en el artículo a) .

e) Prolongación virtual de la calle interna existente delimitadora del edificio Estación del Ferrocarril General Urquiza, coincidente con el deslinde con el área de operaciones del Ferrocarril.

f) Prolongación virtual de Palpa entre Fraga y la prolongación de Av. Triunvirato indicada en el artículo a)

g) Prolongación virtual de Guevara entre prolongación Céspedes y Teodoro García

h) Calle sin nombre paralela a la prolongación virtual de Zabala indicada en el artículo d). En los casos de los incs. f) y g) el trazado definitivo será objeto de tratamiento por la "Mesa Gestión Participativa para la Reurbanización del Barrio Playón Chacarita" (en adelante, "MGP") conforme lo establecido en la Ley 5799. Asimismo, en esos supuestos, el trazado demarcado en el Plano N° 5.7.56 es solo ilustrativo y conceptual. Las calles deberán permitir la conexión vial y peatonal adecuada.

ZONA I

1.1) Delimitación: según Plano Nº 2.1.4.
1.2) Carácter urbanístico: Zona destinada al uso residencial con densidad media y alta, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

1.3) Usos permitidos:

• Vivienda colectiva;
• Local comercial s/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga;
• Local comercial c/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga (solo autoservicio de productos alimenticios);
• Local comercial de afluencia Masiva (solo Mercado de puestos minoristas y feria internada);
• Servicios para la vivienda y sus ocupantes;

• Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de representación o exhibición, locales de lectura);
• Estudios, consultorios y oficinas profesionales;
• Huerta comunitaria;
• Locales comerciales y espacios productivos comunitarios de economía social.

Podrá consultarse ante el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística la localización de cualquier uso no previsto. Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos. El requerimiento mínimo de módulos de guarda y estacionamiento vehicular se establece en 1 módulo cada 5 unidades sin rango de superficie.

1.4.) Estructura parcelaria:

Se admite el fraccionamiento en parcelas, de acuerdo a lo establecido en el Título 4 del Código Urbanístico.

Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de la calle a la que enfrentan según lo establecido en el artículo 6.4.1.3.1 del Código Urbanístico.

Los senderos peatonales deberán tener un ancho mínimo de seis (6) metros. Deberán garantizar las dimensiones necesarias para realizar el tendido de infraestructura y permitir el acceso de servicios mínimos de seguridad pública.

Nivel: el nivel "cero" se fijará", en el punto más alto de la manzana a determinar por el Organismo Competente.

1.5 Morfología edilicia:

La superficie edificable máxima en cada subzona (Ia y Ib) será treinta y seis mil metros cuadrados (36.000 m2) . Este valor incluye todas las superficies cubiertas y semicubiertas edificadas sin importar su uso.

Altura máxima: treinta y ocho (38) metros sobre la L.O . /L.E.

La altura máxima se contará desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente.

Plano Límite: cuarenta y dos (42) metros contando desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente.

Por encima de dicho Plano Límite podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamiento cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

a) Se deberá dar tratamiento de fachadas a todos los frentes.

b) Los usos permitidos, a excepción de oficinas y vivienda, solo deberán situarse en la planta baja de los edificios de vivienda colectiva.

c) Tipología edilicia: deberá cumplir con las normas los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, determinada según lo siguiente:
• Zona Ia: se permiten edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre. Basamento: altura máxima: 6,5m por encima de la cota de la parcela.
• Zona Ib: solo se permiten edificios entre medianeras y edificios de perímetro semilibre.

1.6) Estacionamiento: El estacionamiento podrá resolverse dentro de las parcelas o en dársenas junto a la traza de las calles.
• Zona Ib: no se permite estacionamiento en subsuelo.

1.7) Las viviendas nuevas a construir en la Zona Ia serán destinadas a un esquema de mixtura e integración social. Dichas viviendas podrán ser adjudicadas, en caso de ser necesario, a vecinos del Barrio Playón Chacarita registrados en el censo realizado en el Barrio por el IVC en el año 2016.

ZONA II

2.1) Delimitación: según Plano N° 2.1.4..

2.2) Carácter urbanístico: Urbanización Parque y equipamiento.

2.3) Usos permitidos:

• Establecimientos de sanidad (Nivel Básico y Nivel Centro local);
• Establecimientos Educativos (de Escala Barrial y Escala Urbana);
• Servicios para la vivienda y sus ocupantes (alimentación en general);
• Servicios ocasionales para vecinos (asociaciones de bien público);
• Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de representación o exhibición, locales de lec- tura, locales deportivos, locales de diversión, locales de ensayo, templo);
• Servicios comunitarios y sociales;

• Plaza pública;
Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos de acuerdo a exigencia de los usos.

2.4) Estructura parcelaria:
Se permite la subdivisión de cada manzana en dos parcelas de acuerdo al siguiente criterio:
• Hasta el 35% de la manzana para uso exclusivo de equipamiento
• Mínimo el sesenta y cinco por ciento (65%) estará destinado a Urbanización Parque.

Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de la calle a la que enfrentan según lo establecido en el artículo 6.4.1.3.1 del Código Urbanístico.

2.5) Morfología edilicia: Sólo se admitirán edificios de perímetro libre, según los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, determinada considerando:
Altura máxima: quince (15) metros sobre la L.O . /L.E a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente.

2.6) Estacionamiento:
El estacionamiento podrá resolverse dentro de la parcela o en dársenas junto a la traza de las calles.

Requerimiento: los requerimientos de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos se determinarán de acuerdo al tipo de actividades que conformen el programa con limitaciones según las actividades.

De acuerdo a la solución adoptada, estacionamiento descubierto y/o semicubierto y/o cubierto se optará por solado permeable y/o cubierta verde accesible.

ZONA III

3.1) Delimitación: según Plano N° 2.1.4..

3.2) Carácter urbanístico: Zona residencial con actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y equipamiento.

3.3) Usos permitidos:
• Espacio verde - Parquización de uso público;
• Vivienda individual;
• Vivienda colectiva;

• Residencia comunitaria;
• Local comercial s/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga;
• Servicios para la vivienda y sus ocupantes;
• Servicios públicos a escala barrial;
• Establecimientos de Sanidad (Nivel Básico y Nivel Centro local);
• Establecimientos Educativos (de Escala Barrial y Escala Urbana);
• Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de lect ura, locales deportivos, locales de diversión, templo);

Podrá consultarse ante el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística la localización de cualquier uso no previsto en esta zona como así también para el caso de actividades preexistentes.

3.4) Vía pública.

3.4.1) Vía pública: Podrán preservarse los trazados de las calles y senderos preexistentes, permitiéndose los que actualmente se encuentran consolidados urbanísticamente. Las calles deberán permitir la conexión vial y peatonal adecuada.

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.

3.4.1.3) A los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja, se admitirán dimensiones distintas aprobadas por el Organismo Competente

3.4.1.4) En intervenciones futuras, los anchos de las vías públicas serán determinados por las condiciones de proyecto mejorando las condiciones preexistentes.

3.4.1.5) 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.

3.4.2) Estructura parcelaria: la regularización dominial procurará conformar una estructura parcelaria de acuerdo a lo siguiente:

3.4.2.1) Para la regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

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.

3.4.2.3) En el caso de parcelas mayores de quinientos metros cuadrados (500m2), las mismas deberán tener un frente mínimo de nueve (9) metros con un retiro obligatorio de cuatro (4) metros.

3.4.3) Tipología Edilicia:

3.4.3.1) Se permiten edificios de vivienda multifamiliar e individual.

3.4.3.2) Regularización de edificación existente.

3.4.3.2.1) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Título 6 del Código Urbanístico en lo referente a dimensiones mínimas de patios verticales.

3.4.3.2.2.) Cualquier intervención propenderá a cumplir requerimientos mínimos de iluminación y ventilación a establecer por el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística.

3.5) Disposiciones particulares: Únicamente para el caso de obra nueva o ampliación de parcela y edificación regularizada.

3.5.1) En parcelas menores o iguales a quinientos metros cuadrados (500m2) se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta doce (12) metros de altura a contar desde la cota de la parcela.

3.5.2.1) Estructura parcelaria.
Se permite la subdivisión en parcelas mayores a quinientos metros cuadrados (500m2).
F.O.S. máximo: sesenta por ciento (60%).
Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de la calle a la que enfrentan según lo establecido en el artículo 6.4.1.3.1 del Código Urbanístico. Se establecen manzanas de distintas dimensiones según Plano Nº 5.7.56.

Los senderos peatonales deberán tener un ancho mínimo de cuatro (4) metros. Deberán garantizar las dimensiones necesarias para realizar el tendido de infraestructura y permitir el acceso de servicios mínimos de seguridad pública.

3.5.2.2) Morfología edilicia:
a) Se admite el englobamiento y posterior subdivisión de acuerdo al Título 4 del Código Urbanístico.

b) Nivel: El nivel "cero" se fijará en el punto más alto de la manzana.

Altura máxima: quince (15) metros.
Plano Límite: dieciocho (18) metros

Por encima de dicho plano límite sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

c) Se deberá dar tratamiento de fachada a todos los frentes.

d) No se admite la elevación del plano de referencia horizontal para el cálculo de las alturas máximas y los planos límite.

e) Tipología edilicia: sólo se admiten edificios entre medianeras perímetro libre y perímetro semilibre, según los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.

3.5.3) La línea de edificación para cada manzana será la determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.

3.6) Disposiciones complementarias.

3.6.1) Autorízase al Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística a dictaminar sobre aspectos urbanísticos no previstos en estas normas a los efectos que se

puedan implementar medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos de los bienes preexistentes, como así también a dictar actos administrativos a los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos d e resolución compleja donde deban admitirse dimen- siones distintas a las esbozadas en la normativa actual.

3.6.2) Autorízase al Organismo Competente en materia Catastral a adoptar las medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos comprendidos en estas normas. La autorización comprende, entre otras, las siguientes medidas:

a) Registro del Plano de Mensura Particular con fraccionamiento sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes del polígono.

b) Registro del Plano de Mensura y División por el Régimen de Propiedad Horizontal previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación sin exigir Plano de Obra registrado, en lo que respecta a las viviendas y construcciones existentes, representándose solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semicubiertos y descubiertos de las mismas, por lo que no será necesaria la representación de la distribución interna de la planta en todas las parcelas y manzanas que componen el polígono delimitado en el artículo 2 de esta Área.

c) En los casos en que las construcciones existentes sobrepasen la Línea Oficial, se permitirá el registro de los planos de Mensura y Subdivisión dejando constancia en los planos tal situación a fin de promover la futura regularización edilicia.

ZONA IV

4.1) Delimitación: según Plano N° 2.1.4..

4.2) Carácter urbanístico: Zona destinada al uso residencial con densidad media y alta, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

4.3) Usos permitidos:
• Vivienda colectiva ;
• Local comercial s/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga;
• Local comercial c/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga (solo autoservicio de productos alimenticios);
• Servicios para la vivienda y sus ocupantes;
• Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de representación o exhibición, locales de lectura);
• Estudios, consultorios y oficinas profesionales;

Podrá consultarse ante el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística la localización de cualquier uso no previsto.

Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos. El requerimiento mínimo de módulos de guarda y estacionamiento vehicular se establece en 1 módulo cada 5 unidades sin rango de superficie.

4.4) Estructura parcelaria:

Se admite el fraccionamiento en parcelas de acuerdo a lo establecido en el Título 4 del Código Urbanístico.

Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de la calle a la que enfrentan según lo establecido en el artículo 6.4.1.3.1 del Código Urbanístico.

Los senderos peatonales deberán tener un ancho mínimo de seis (6) metros. Deberán garantizar las dimensiones necesarias para realizar el tendido de infraestructura y permitir el acceso de servicios mínimos de seguridad pública.

Nivel: el nivel "cero" se fijará en el punto más alto de la manzana

4.5) Morfología edilicia:
La superficie edificable máxima en la Zona IV será 65.000 m2. Este valor incluye todas las superficies cubiertas y semicubiertas edificadas sin importar su uso.

Altura máxima: quince (15) metros sobre L.O. /L.E., a excepción de las avenidas Triunvirato y Elcano en las que la altura máxima permitida será de treinta y ocho (38) metros sobre la L.O./L.E.

Plano Límite: cuatro (4) metros sobre la altura máxima. Por encima de dicho plano límite sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

a) Se deberá dar tratamiento de fachada a todos los frente s.
b) Tipología edilicia: sólo se admiten edificios entre medianeras y perímetro semi libre sin basamento, según los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.

c) Los usos permitidos, a excepción de oficinas y vivienda, solo deberán situarse en la planta baja de los edificios de vivienda colectiva.
4.6) Estacionamiento: El estacionamiento podrá dentro de las parcelas o en dársenas junto a la traza de las calles. No se permite estacionamiento en subsuelo.

2.2. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas B (UBP B).

2.2.1. Norma general UBP 31
2.2.1.1. UBP 31a - Barrio Riccardelli (Ex 1-11-14)
2.2.1.2. UBP 31b - Barrio Ramón Carrillo
2.2.1.3. UBP 31g - Villa 21-24
2.2.1.4. UBP 31i - Barrio Charrúa (Ex Villa 12)
2.2.1.5. UBP 31j - Barrio Calaza
2.2.1.6. UBP 31m - Barrio San Francisco
2.2.2. UBP 40 - Barrio INTA (Ex Villa 19)
2.2.3. UBP 51 - Barrio Cildañez (Ex Villa 6)
2.2.4. UBP 52 - Barrios Nuevos
2.2.4.1. UBP 52a - Barrio Los Pinos
2.2.4.2. UBP 52b - Barrio Fátima (Ex Villa 3)
2.2.4.3. UBP 52c - Barrio Ciudad Oculta (Ex Villa 15)
2.2.4.4. UBP 52d - Barrio Emaus (Ex Villa 16)
2.2.4.5. UBP 52e - Barrio Pirelli (Ex Villa 17)
2.2.4.6. UBP 52f - Barrio Calacita
2.2.4.7. UBP 52g - Barrio Los Piletones
2.2.4.8. UBP 52h - Barrio Esperanza
2.2.4.9. UBP 52i - Barrio Scapino

Serán de aplicación a las áreas delimitadas en la presente: la ley 148 así como las normas generales del Título VIII del Código Urbanístico (Ley 6.099 y sus modificatorias), hasta tanto se promulguen las leyes de reurbanización de cada barrio popular de la Ciudad, las que de ningún modo podrán implicar retrocesos en materia de derechos para sus habitantes.

2.2.1. Normas Generales UBP 31

1) Carácter: Áreas destinadas a actividades residenciales de densidad media y media baja, admitiéndose usos mixtos compatibles con la vivienda.

2) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Planos N° 2.2.1.1, 2.2.1.2, 2.2.1.3, 2.2.1.4, 2.2.1.5 y 2.2.1.6.

3) Subdivisión: Será conforme a las futuras leyes de cada barrio

Hasta la dictación de cada ley será de aplicación lo siguiente

a) Parcelamiento: En caso de lotes menores de quinientos (500) m2 de superficie no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico, debiendo garantizarse que en ningún caso el lote mínimo sea inferior a setenta y dos (72) m2 y el frente igual o menor a seis (6) metros.

b) Circulaciones: Las trazas y superficies destinadas a la vía pública serán las que resulten de los deslindes indicados en los Planos N° 2.2.1.1, 2.2.1.2, 2.2.1.3, 2.2.1.4, 2.2.1.5 y 2.2.1.6 así como las sendas de cuatro (4) metros de ancho mínimo que resulten de lo especificado en cada Subárea. El P.E., por resolución conjunta de los Organismos Competentes, con Audiencia Pública convocada para el Programa de Desarrollo Urbanístico de cada sub distrito, podrá establecer para las aperturas de vías públicas que a continuación se describen, un ancho mínimo de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m) para las calles y de cuatro (4) metros para las sendas. En ningún subdistrito se podrá afectar más de un veinte por ciento (20%) de la superficie destinada a apertura de vía pública.

La afectación a vía pública y a uso y utilidad pública mencionada en este artículo sobre fracciones de propiedad del E.N.A. polígonos g y h están sujetos a la declaración de innecesariedad conforme a lo dispuesto por el Decreto del P.E.N. N° 1.001/1990.

4) Usos: conforme al PIRU que elabore cada subárea. Mientras no se elabore dicho PIRU, el P.E. propondrá los usos por subárea, considerando los usos industriales existentes, que surjan de un relevamiento particularizado, siempre que no estén prohibidos en la Ciudad de Buenos Aires, y que se constituyan industrias PYME que no superen una superficie de parcela de trescientos (300) m2.

5) Edificabilidad: conforme al PIRU que elabore cada subárea. Hasta la dictación de cada PIRU, se aplicarán los siguientes indicadores: En parcelas menores de quinientos (500) m2 se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta seis (6) metros de altura, debiendo cumplirse con lo dispuesto en el Título 6 del Código Urbanístico en lo referente a las dimensiones de los patios verticales, a fin de garantizar las condiciones de iluminación y ventilación. En parcelas de superficie igual o mayor a trescientos (300) m2 solo se podrán construir edificios de vivienda colectiva con las siguientes limitaciones:

F.O.T. máximo = 2
F.O.S. máximo = 65%
H máxima = doce (12) metros

2.2.1.1. UBP U31a - Barrio Riccardelli (Ex 1.11.14)

1 UBP 31a) Delimitación:
De conformidad al Plano N° 2.2.1.1 y los siguientes deslindes con Eje de la Av. Varela, por este hasta el deslinde con las parcelas 001, 002 y 006 de la Manzana 003D, Sección 044, por estas hasta el eje de la Av. Coronel Esteban Bonorino, por este hasta el límite Norte de la manzana 48L, Sección 44, Circunscripción 1; por este hasta el eje de la calle Presidente Camilo Torres y Tenorio, por este hasta el eje de la calle José Barros Pazos, por este hasta el eje de la calle Agustín de Vedia, por este hasta el eje de la calle Coronel Martiniano Chilavert, por este hasta el deslinde entre la parcela 20 y la Fracción A con la Fracción 34 c de la Manzana 2T Sección 44 Circunscripción 1, por esta línea hasta el eje de la Av. Francisco Fernández de la Cruz, por este hasta el eje de la Av. Perito Moreno, y por este hasta el eje de la Av. Varela. Excluyendo las siguientes parcelas y fracciones: SMP: 044 003D 002; SMP: 044 003D 001; SMP: 044 003D 006; SMP: 044 002T 040

2 U31a) Apertura de calles:

1. Virtual prolongación de la calle Pedernera entre la Av. Perito Moreno y la virtual prolongación de la calle Oceanía con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).

2. Virtual prolongación de calle Rivera Indarte entre la prolongación virtual de la calle Somellera y Av. Perito Moreno con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).

3. Virtual prolongación de la calle Somellera entre la prolongación virtual de Rivera Indarte y Av. Coronel Esteban Bonorino con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32 m).

4. Virtual prolongación de la calle Oceanía entre Av. Coronel Esteban Bonorino y Av. Varela con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).

5. Virtual prolongación de la calle Salvigny entre Av. Coronel Esteban Bonorino y Av. Varela
con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).

6. Calle sin nombre entre la prolongación virtual de la calle Presidente Camilo Torres y Tenorio y la virtual prolongación de la calle Pedernera con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m)

7. Virtual prolongación de la Av. Coronel Esteban Bonorino entre Av. Riestra y Av. Perito Moreno con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).

8. Virtual prolongación de la calle Charrúa entre Av. Riestra y la virtual prolongación de la calle Ana María Janer con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m).

9. Virtual prolongación de la calle Matanza entre Av. Riestra y la virtual prolongación de la calle Ana María Janer con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m).

10. Virtual prolongación de la calle Presidente Camilo Torres y Tenorio entre Av. Riestra y la virtual prolongación de la Av. Perito Moreno con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).

11. Calle sin nombre entre la prolongación virtual de la calle Charrúa y la Av. Perito Moreno con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).
12. Virtual prolongación de la calle Ana María Janer entre la virtual prolongación de la calle Presidente Camilo Torres y Tenorio y la Av. Perito Moreno con un ancho de diecisiete metros
con treinta y dos centímetros (17,32m).

13. Virtual prolongación de la calle Barros Pazos entre Agustín de Vedia y la virtual prolongación de la calle Presidente Camilo Torres y Tenorio con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).

14. Calle sin nombre entre la prolongación virtual de la calle Barros Pazos y virtual prolongación de la calle Ana María Janer con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).

15. Calle sin nombre entre la prolongación virtual de la calle Presidente Camilo Torres y Tenorio y la calle sin nombre definida en el punto anterior con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32).

16. Virtual prolongación de la Av. Riestra entre la Av. Coronel Esteban Bonorino y Av. Varela
con un ancho de veintiséis (26) metros.

17. Sendas de cuatro (4) metros de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita al G.C.B.A. con un destino a las aperturas de las avenidas, calles y sendas antes mencionada de las fracciones propiedad del I.V.C. afectadas a tal fin, así como el espacio de uso y de utilidad pública destinado a plaza y a reserva para equipamiento ubicado en:

La manzana delimitada por la Av. Coronel Esteban Bonorino, la prolongación virtual de la Av. Riestra, la prolongación virtual de la calle Rivera Indarte y la calle sin nombre ubicada entre la Av. Coronel Esteban Bonorino y la prolongación virtual de la calle Rivera Indarte.

La manzana delimitada por la prolongación virtual de la Av. Coronel Esteban Bonorino, calle sin nombre entre la virtual prolongación de la Av. Coronel Esteban Bonorino y la prolongación virtual de la calle Rivera Indarte, la prolongación virtual de Rivera Indarte y la prolongación virtual de Av. Riestra.

La manzana delimitada por la Av. Riestra, prolongación virtual de la calle Matanza entre Av. Riestra y la prolongación virtual de la calle Ana María Janer, prolongación virtual de la calle Ana María Janer y prolongación virtual de la calle Charrúa entre la prolongación virtual de la calle Ana María Janer y Av. Riestra.

La manzana 140, Sección 46, Circunscripción 1 frentista a Agustín de Vedia y virtual prolongación de Barros Pazos.

2.2.1.2. UBP 31b - Barrio Ramón Carrillo

1 UBP 31b) Delimitación:
De conformidad al Plano N° 2.2.1.2 y los siguientes deslindes con el Distrito RUA, Av. Castañares, Av. Mariano Acosta, deslinde con EE, deslinde con U52, hasta deslindes con el Área RUA RUA.

2 UBP 31b) Apertura de calles:

1. Virtual prolongación de la Av. Riestra entre Mariano Acosta y la calle auxiliar de la AU7, con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).

2. Calle sin nombre entre Mariano Acosta y la calle auxiliar de la AU7, con un ancho de calle de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m)

3. Virtual prolongación de la calle Laguna entre Ana María Janer y la avenida Castañares con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m)

4. Calle sin nombre entre la calle sin nombre definida en el punto 2, y la calle auxiliar de AU7, con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m)

5. Calle sin nombre entre la calle sin nombre definida en el punto 4 y la prolongación virtual de la calle Martínez Castro con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m .

6. Virtual prolongación de la calle Martínez Castro y la calle definida en el punto 5 y la avenida Castañares, con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m .

7. Calle sin nombre entre la virtual prolongación de la calle Martínez Castro y la calle Mariano Acosta, con un ancho de seis metros con cincuenta centímetros (6,50m) .

8. Calle sin nombre entre la calle sin nombre definida en el punto 2 y la calle sin nombre definida en el punto 5, con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m .

9. Calle sin nombre entre la calle sin nombre definida en el punto 4 y la calle sin nombre definida en el punto 8, con un ancho de seis metros con cincuenta centímetros (6,50m) .

10. Senda de cuatro (4) metros de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita al G.C.B.A. con destino a las aperturas de las avenidas, calles y sendas antes mencionadas de las fracciones de propiedad del G.C.B.A. afectadas a tal fin, así como el espacio de uso y utilidad pública destinadas a plaza, ubicado en el tercio medio de la manzana limitada por la calle Battle y Ordóñez avenida Riestra, Martínez Castro y Laguna Laguna.

2.2.1.3. UBP 31g - Villa 21-24

Comprende:

Sector NHT Zavaleta (A. Alcorta)
Sector Tres Tiras
Sector Conjunto Zavaleta
Sector NHT Zavaleta (Iriarte)
Sector Dos de Abril
Sector Robustiana de San Martin
Sector Tierra Amarilla

Sector Loma Alegre
Sector Alegre Pavimentos
Sector 21-24- Barrio Historico
Sector Barrio Nuevo
Sector Alegre
Sector San Blas
Sector La Loma

1 UBP 31g) Delimitación: De conformidad al Plano N° 2.2.1.3 y los siguientes deslindes con Eje de la Av. Amancio Alcorta, por este deslinde con Fracción A Manzana 103D, Sección 034, Circunscripción 2, por este hasta el eje de la Av. Zavaleta, por este hasta el límite sur de la Fracción C de la Manzana 1B, Sección 26 por su prolongación virtual hasta el límite sudeste de las vías del Ex Ferrocarril Gral. Roca, por este hasta el eje de la calle Luna, hasta el margen Norte del Riachuelo, por este hasta el eje de la calle Iguazú, por este hasta el eje de la Av. Perito Moreno, por este hasta el eje de la Av. Amancio Alcorta.

2 UBP 31 g) Apertura de calles:

1. Calle Iguazú entre virtual prolongación de la calle Santo Domingo y margen Norte del Riachuelo con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).

2. Calle sin nombre entre la Av. Iriarte y la intersección con la calle Iguazú y la virtual prolongación de la Av. Zavaleta con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m).

3. Virtual prolongación de la calle Monteagudo entre virtual prolongación de la calle Luján y la calle sin nombre definida en e l artículo 2 con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m).

4. Virtual prolongación de la Av. Zavaleta entre Av. Iriarte y la margen Norte del Riachuelo con un ancho de 26m.

5. Calle sin nombre sobre lateral de las vías Trenes Argentinos - Tren Roca entre la margen Norte del Riachuelo y la virtual prolongación de la calle California con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m).

6. Virtual prolongación de la calle Lavardén entre la virtual prolongación de la calle Luján y Av. Iriarte con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m).

7. Virtual prolongación de la calle Montesquiú entre prolongación virtual de la calle California y las vías del FFCC Gral. Roca con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m)

8. Virtual prolongación de la calle California entre la calle sin nombre definida en el artículo 5 y Luna con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).

9. Virtual prolongación de la calle Río Cuarto entre la calle Luna y la calle Iguazú con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).

10. Virtual prolongación de la calle Santo Domingo entre calle Luna y calle Iguazú con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).

11. Virtual prolongación de la calle Osvaldo Cruz entre la calle Luna y virtual prolongación de la calle Iguazú con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).

12. Virtual prolongación de la calle Luján entre calle Luna y virtual prolongación de la calle Iguazú con ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).

13. Virtual prolongación de la calle Pedro L. Balina entre la calle Iguazú y la calle definida en el artículo 2 con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).

14. Calle sin nombre entre Av. Amancio Alcorta y Av. Iriarte con un ancho de catorce (14) metros

15. Sendas de cuatro (4) metros de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita al G.C.B.A. con destino a las aperturas de las avenidas, calles y sendas antes mencionadas de las fracciones propiedad de E.N.A. afectadas a tal fin. Asimismo, se destina el diez por ciento (10%) como mínimo de la superficie de este polígono como reserva de uso y utilidad pública.

2.2.1.4. UBP 31i - Villa 12 - Barrio Charrúa

1 U31 i) Delimitación: De conformidad al Plano N° 2.2.1.4. y los siguientes deslindes con eje de la Av. General Francisco Fernández de la Cruz, por este hasta la línea de deslinde entre la Fracción A y la Parcela 10 j de la Manzana 103, Sección 46, Circunscripción 1, por su prolongación virtual hasta el límite Noroeste de la zona de vías del Trenes Argentinos Tren Belgrano, por este hasta la prolongación virtual de la línea de deslinde entre las parcelas 2 y 3

de la Manzana 88 B Sección 46, siguiendo por esta hasta el eje de calle Charrúa, por este hasta la intersección con el eje de la Av. General Francisco Fernández de la Cruz.

2 U31 i) Apertura de calles:
1. Virtual prolongación de Gregoria Matorras de San Martín entre Cnel. Esteban Bonorino y Matanza con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m).

2. Sendas de cuatro (4) metros de ancho mínimo.

2.2.1.5. UBP 31j - Barrio Calaza

1. U31j) Delimitación: De conformidad al Plano N° 2.2.1.5. y los siguientes deslindes José Barros Pazos, prolongación virtual de Laguna, prolongación virtual de Coronel Martiniano Chilavert, Avenida Lacarra.

2.2.1.6. UBP 31m - Barrio San Francisco

1. U31 m) Delimitación: De conformidad al Plano N° 2.2.1.6. y los siguientes deslindes Castañares, Avenida Lafuente, Portela y deslinde entre Parcela 1 y Parcela 2 de la Manzana 7E, Sección 50, Circunscripción 1.

2.2.2. UBP 40 - Barrio INTA

Comprende:

Sector Inta (Ex Villa 19) –U40
Sector Obrero - UF
Sector Bermejo - UF
Sector María Auxiliadora - UF

1 UBP 40) Carácter:
Urbanización de la Villa 19 Barrio INTA, con criterios de radicación definitiva destinado a viviendas, actividades productivas de carácter familiar y equipamiento comunitario.

2 UBP 40) Delimitación: El Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 2.2.2.

3 UBP 40) Subdivisión

3.1 UBP 40) Parcelamiento: Se deberá regularizar la situación existente conformando una estructura parcelaria conforme lo siguiente:

3.1a) Se permiten edificios de vivienda colectiva e individual.

3.1b) Lotes mínimos de setenta y dos metros cuadrados (72m2) con frente igual o mayor a seis (6) metros. Se admite una tolerancia del diez por ciento (10%).

3.1c) En el caso de parcelas mayores de quinientos metros cuadrados (500m2), el lado mínimo de la parcela sobre la L.O. será de12m, permitiéndose un frente mínimo de nueve (9) metros, siempre que se deje un retiro obligatorio de cuatro (4) metros medido desde la L.O.

3.1d) En caso de parcelas menores de cien (100) m2 no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.2.1 División y Parcelas Mínimas del Código Urbanístico.

3.1e) En parcelas menores de cien (100) m2 se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta nueve (9) metros de altura a contar desde la cota de la parcela.

3.1 f) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Título 6 en lo referente a patios verticales o L.F.I.

3.2 UBP 40) Circulaciones

Ancho mínimo de calles: 10.50m

Ancho mínimo de sendas: cuatro (4) metros

Se admite una tolerancia de diez por ciento (10%) 4 UBP 40) Tipología edilicia:

Se admiten todo tipo de topologías según normas de tejido para Áreas de Urbanización Determinada.

4 UBP 40) Disposiciones particulares
FOS: 65% H máxima = doce (12) metros. Será de aplicación solo para el caso de obra nueva o ampliación.
En el caso de parcelas iguales o mayores a trescientos (300) m2 sólo podrán construirse viviendas colectivas.

5 UBP 40) Usos:
Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Media Mixtura de Usos B (3).

6 UBP 40) Normas especiales

6.1 UBP 40) Autorizase al Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística a dictaminar sobre aspectos urbanísticos no previstos en la presente normativa a los efectos que se puedan implementar medidas conducentes a facilitar la registración de Planos de los bienes preexistentes comprendidos por la presente

6.2 UBP 40) Autorízase al Organismo Competente en materia Catastral a adoptar medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos comprendidos por la Presente:
La autorización comprende entre otras las siguientes medidas:

a) Registro del Plano de Mensura Particular con Subdivisión sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes del polígono.

b) Registro del Plano de Mensura y Subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal sin exigir Plano de Obra registrado, en lo que respecta a las viviendas y construcciones existentes, representándose solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semicubiertos y descubiertos de las mismas, por lo que no será necesaria la representación de la distribución interna de la planta en todas las parcelas y manzanas que componen el presente polígono.

c) En los casos en que las construcciones existentes sobrepasen la Línea de edificación, se permitirá el registro de los planos de Mensura y Subdivisión dejando constancia en los planos tal situación a fin de promover la futura regularización edilicia.

2.2.3. UBP 51 - Barrio Cildañez

Comprende:
Sector Cildañez (Ex Villa 6)
Sector Torres Horacio Casco Y Zuviria

1 UBP 51) Carácter: Urbanización de la ex Villa 6 Barrio Cildañez, para su radicación definitiva con actividades residenciales y productivas de carácter familiar y equipamiento comunitario.

2 UBP 51) Delimitación: El Área está delimitado por el polígono, según Plano N° 2.2.3..

3 UBP 51) Parcelamiento y disposiciones particulares

3.1 UBP 51) Parcelamiento: Se podrá regularizar la situación existente conformando una estructura parcelaria y de ocupación parcelaria conforme a lo siguiente:

3.1a) Quedan exceptuadas en este Área, el metraje mínimo establecido para los lotes a regularizar.

3.1b) En el caso de parcelas mayores a quinientos metros cuadrados (500m2), se admite un frente mínimo entre nueve (9) metros y doce (12) metros, con un retiro de edificación obligatorio de cuatro (4) metros.

3.1c) En caso de parcelas menores de cien (100) m2 no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4.

3.1d) En parcelas menores de cien (100) m2 se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta nueve (9) metros de altura a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

3.1e) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Título 6 en lo referente a patios verticales o L.F.I.
3.2 UBP 51) Circulaciones: Serán consideradas vía pública las siguientes:
Calles: ocho (8) metros de ancho mínimo
Sendas: dos (2) metros de ancho mínimo
El ancho definitivo de las calles y sendas afectadas a vía pública admite una tolerancia de +/- diez por ciento (10%).

4 UBP 51) Tipología Edilicia:
Consolidación de la edificación existente. Se permiten edificios de vivienda colectiva e individual.

5 UBP 51) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3). La autoridad de Aplicación podrá considerar la localización de cualquier uso no previsto en dicho Área como así también el encuadre urbanístico de las actividades preexistentes, conforme el carácter de este Área U Barrio Cildañez.

6 UBP 51) Disposiciones complementarias
Autorízase al Organismo Competente a dictaminar sobre aspectos urbanísticos no previstos en la presente norma a los efectos que se puedan implementar medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos de los bienes preexistentes comprendidos en la presente Área UBP51.

2.2.4. UBP 52 - Barrios Nuevos

1 UBP 52) Regularización: Se deberá regularizar la situación existente.

2 UBP 52) Normas Urbanísticas

2.1 UBP 52) Subdivisión: Vía pública y parcelamiento

2.1.1 UBP 52) Vía pública:

2.1.1a) Ancho de calle: para los senderos un mínimo de cuatro (4) metros y para las calles un mínimo de ocho (8) metros.

Se admite una tolerancia de diez por ciento (10%). Los senderos inferiores a cuatro (4) metros deberán prever a futuro alcanzar dicha medida mínima o asegurar doble acceso/egreso (no cul de sac).

Los senderos deberán contar con las dimensiones necesarias para realizar el tendido de infraestructura y permitir el acceso de servicios mínimos de seguridad pública.

2.1.1b) A los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja, se admitirán dimensiones distintas.

2.1.1c) Se preservarán las condiciones de las calles y senderos preexistentes permitiéndose los que actualmente se encuentren consolidados urbanísticamente.
2.1.1d) En intervenciones futuras, los anchos de las vías públicas serán determinadas por las condiciones de proyecto mejorando las condiciones preexistentes.

2.1.1e) La Dirección de Catastro determinará las Líneas Oficiales y las Líneas de edificación. La rectificación de dichas Líneas se consolidará conforme se presenten permisos de obra.

2.1.1f) A los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja, se admitirán dimensiones distintas de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7 de esta Área.

2.1.1g) Cuando la regularización requiera la relocalización de habitantes de las viviendas existentes sobre vías circulatorias, a los fines de la apertura de nuevas calles o senderos, los ocupantes de las mismas serán reubicados por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

2.1.2 UBP 52) Parcelamiento: la regularización procurará conformar una estructura parcelaria de acuerdo a lo siguiente:

2.1.2a) Para la regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4.

2.1.2b) Parcela mínima setenta y dos metros cuadrados (72m2) con frente igual o mayor a seis (6) metros. Se admite una tolerancia de diez por ciento (10%)

2.1.2c) En el caso de parcelas mayores de quinientos metros cuadrados (500m2), las mismas deberán tener un frente mínimo doce (12) metros o nueve (9) metros con un retiro obligatorio de cuatro (4) metros.

2.1.2d) A los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja, se admitirán dimensiones distintas.

2.1.2e) Las propuestas de parcelamiento para nuevas intervenciones deberán cumplir con las normas generales del Título 4.

2.2 UBP 52) Tipología Edilicia:

2.2.1 UBP 52) Se permiten edificios de vivienda multifamiliar e individual

2.2.2 UBP 52) Regularización de edificación existente

2.2.2a) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Título 6 en lo referente a dimensiones mínimas de patios verticales.

2.2.2b) No se admiten intervenciones y/o ampliaciones hasta tanto se regularice la situación existente.

2.2.2c) Cualquier intervención propenderá a cumplir requerimientos mínimos de iluminación y ventilación a establecer según se describe en el artículo 7 de esta Área.

2.2.3 UBP 52) Obra nueva, ampliaciones. Deberán cumplir requerimientos mínimos de iluminación y ventilación.

3. UBP 52) Disposiciones particulares: Únicamente para el caso obra nueva o ampliación de parcela y edificación regularizada.

3.1 UBP 52) En parcelas menores a iguales a quinientos metros cuadrados (500m2) se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta nueve (9) metros de altura a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.

3.2 UBP 52) Parcelas mayores a quinientos metros cuadrados (500m2). F.O.T. máximo: 2
F.O.S.: 65 % Plano límite: doce (12) metros

3.3 UBP 52) La línea de edificación para cada manzana será la determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.

3.4 UBP52) Para el caso de la ex Villa 15, Manzana 075I, Sección 78 (Parcelas 2 y 3) se admitirán las siguientes disposiciones particulares:

Estructura parcelaria: englobamiento de las Parcelas 2 y 3 configurando una única parcela.

F.O.S.: cuarenta por ciento (40%) edificable sesenta por ciento (60%) libre.

Porcentaje edificable: El cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela se podrá destinar a la localización de edificaciones. De ese cuarenta por ciento (40%) un veinte por ciento (20%), según Plano N°5.7.45, deberá destinarse a oficinas públicas, podrá alcanzar una altura máxima de 2 UBP 52 2m. Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a 4 m de las L.E. con una altura máxima de 3.50 m. Por encima de dicho nivel, retirándose a 4 m de las L.E., y sin sobrepasar un Plano Límite trazado a 7 m de la altura máxima de la fachada, sólo podrán ubicarse servicios comunes, vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea; así como otros no consignados, en tanto no se superen con instalaciones los planos límite establecidos en el presente.

El veinte por ciento (20%) de la superficie restante del cuarenta por ciento (40%), coincidente con la huella del edificio a demoler, podrá ocuparse con equipamiento comunitario, y podrá alcanzar una altura máxima de 7 metros sin sobrepasar un plano límite trazado a 3 m de la altura máxima.

Superficie máxima edificable: surgirá de la aplicación de los parámetros morfológicos.

Porcentaje libre: El sesenta por ciento (60%) libre se distribuirá de la siguiente manera:
Un quince por ciento (15%) de la superficie podrá destinarse a estacionamiento.

El cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie restante deberá destinarse a espacio público, destinando no menos del 35% a superficie verde absorbente.

Se deberá materializar una vía pública, con características de calle de convivencia, entre la calle Hubac y la calle sin nombre oficial en deslinde de parcelas 1 y 2, de acuerdo a Plano N° 5.7.44. Se deberá materializar una calle interna de comunicación y acceso a estacionamiento requerido al edificio.

Todos los porcentajes indicados refieren a la superficie total de la parcela

4 UBP 52) 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 B (3).

Podrá consultarse ante el Organismo Competente la localización de cualquier uso no previsto en dicho distrito como así también para el caso de actividades preexistentes, conforme al artículo 1 de esta Área.

Para el caso de la ex Villa 15, Manzana 075I, Sección 78 (englobamiento de las parcelas 2 y 3) se admitirán los siguientes usos:

Banco, Oficinas crediticias, financieras y cooperativas (para sup.> quinientos (500m2) metros cuadrados, corresponde la referencia de carga y descarga). Ley 123: S.R.E.

Cuartel de Bomberos. Ley 123: S.R.E.

Estafeta Postal. Ley N° 123: S.R.E.

Policía (Comisaría). Ver Ord. N° 34.438, B.M. N° 15.856. Ley 123: S.R.E.

Oficinas públicas con acceso de público. Ley 123: S.R.E.

Oficinas descentralizadas. (Registro Civil, AFIP, Empresas de servicios públicos, C.G.P. o futuras comunas y sus dependencias), (en el caso de coexistir en la misma parcela independiente). Ley 123: S.R.E.

Oficinas públicas sin acceso de público. Ley 123: S.R.E

Oficinas públicas sin acceso de público. Ley 123: S.R.E.

Policía (Departamento Central). Ley 123: C.R.E.

Jardín Maternal Escuela Infantil Jardín de Infantes OFICIAL. Ver Ord. N° 35.954, B.M. 16.336. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del10/10/1973.Ley 123: S.R.E.

Escuela Primaria OFICIAL. Ver Ord. N° 35.954, B.M. 16.336. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 de 10/10/1973. Ley 123: S.R.E.

Escuela de Educación Especial (para niños con necesidades especiales). Con o sin formación laboral OFICIAL. Ley 123: S.R.E.

Centro Cultural Clase A Ley 123: S.R.E. Ver Ley Nº 5.369

Centro Cultural Clase B Ley 123: S.R.E. Ver Ley Nº 5.369

Centro Cultural Clase C Ley N° 123: s/C Ver Ley Nº 5.369

Clase D Ley 123: S.R.E. Ver Ley Nº 5.369

Centro de Exposiciones, Centro de Eventos (Exposición masiva). Ley 123: C.R.E.

Galería de arte. Ley 123: S.R.E.

Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias. Ley 123: S.R.E.

Salón de exposiciones y Salón de conferencias Audiovisuales. Ley 123: S.R.E.

Teatro Independiente. Ley 123: S.R.E. Ver artículo 5.5.1.4 y Cláusula transitoria de Ley 3.487.

Salón de exposiciones y Salón de conferencias Audiovisuales. Ley 123: S.R.E.

Teatro Independiente. Ley 123: S.R.E. Ver artículo 5.5.1.4 y Cláusula transitoria de Ley 3.487 Biblioteca local. Ley 123: S.R.E.

Club deportivo con instalaciones al aire libre Canchas de golf Fútbol 5 Minifútbol. Ley 123: S.R.E. Club social, cultural y deportivo (instalaciones cubiertas). Ley 123: S.R.E. salvo en los distritos R1a y R1b, donde será s/C. Clubes de Barrio (Ver Ley 1807 y sus modif. Ley 123 S.R.E Ver Parágrafo 5.5.1.4.2 Ver Leyes 4.876 y 4.905 Gimnasio. Ley 123: S.R.E. Establécese que la franja edificable resaltada en el Plano 5.7.44, deberá destinarse a oficinas públicas.

7 UBP 52) Disposiciones complementarias:

7.1 UBP 52) Autorizase a Organismo Competente en materia de Planeamiento Urbano a dictaminar sobre aspectos urbanísticos no previstos a los efectos que se puedan implementar medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos de los bienes preexistentes relevados por la Dirección.

7.2 Autorízase al Organismo Competente a adoptar las medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos comprendidos por la presente.
La autorización comprende, entre otras, las siguientes medidas:
a) Registro del Plano de Mensura Particular con fraccionamiento sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes del polígono.

b) Registro del Plano de Mensura y División por el Régimen de Propiedad Horizontal sin exigir Plano de Obra registrado ante Organismo, en lo que respecta a las viviendas y construcciones existentes, representándose solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semicubiertos y descubiertos de las mismas, por lo que no será necesaria la representación de la distribución interna de la planta en todas las parcelas y manzanas que componen el polígono delimitados en el artículo 2 de esta Área.

c) En los casos en que las construcciones existentes sobrepasen la Línea Oficial, se permitirá el registro de los planos de Mensura y Subdivisión dejando constancia en los planos tal situación a fin de promover la futura regularización edilicia.

7.3 UBP 52) Para aquellas parcelas mayores de 75m2 que estuviesen habitadas por más de un grupo familiar se conformará un condominio en forma proporcional a los mismos. Con la

urbanización definitiva, el Organismo Competente consolidará las unidades funcionales correspondientes.

7.4 UBP 52) Establécese que de realizarse obras de urbanización en el Barrio Ex Villa 15, conforme la delimitación establecida en 2) Delimitación del presente inciso, el proceso de obras y mejoras que se realicen en el barrio deberá exponerse y trabajarse en mesas participativas de las que formarán parte los vecinos del barrio. El Ministerio de Hábitat y Desarrollo Humano, o el organismo que lleve a cabo dichas obras de urbanización, deberá convocar a los vecinos del barrio para que formen par te de las mesas participativas, explicando en detalle las tareas a realizar con sus correspondientes plazos de cumplimiento, y documentando dicha participación vecinal en actas suscriptas por todos los asistentes a la mesa.

2.2.4.1. UBP 52a - Barrio Los Pinos

El Área está delimitada por el polígono, según Plano N° 2.2.4.1.
Polígono delimitado por Av. De La Riestra, calle Portela, y deslinde con el Club del personal civil de la Fuerza Aérea Argentina.

2.2.4.2 UBP 52b - Barrio Fátima (Ex Villa 3)

El Área está delimitada según Plancheta de Edificabilidad y Usos Nº 22 y 28.

Polígono delimitado por calle Ana María Janner, calle Laguna, calle sin nombre oficial (altura
Av. Lacarra 2970), Av. Lacarra, Av. De la Riestra, calle Laguna, y calle sin nombre oficial de deslinde con predios de SBASE (Taller de Premetro).

2.2.4.3. UBP 52c - Barrio Ciudad Oculta (Ex Villa 15)

Comprende:
Sector Villa 15
Sector Santander (USAB 2)

El Área está delimitada según Plancheta de Edificabilidad y Usos Nº 27.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón (ex Av. Del Trabajo), límite norte de las vías del Ferrocarril Belgrano Sur, calle Herrera, prolongación virtual de la Av. Argentina, y Av.

Comandante Luis Piedrabuena, excluyendo las fracciones F, D, y B de la Manzana 75B, y la Manzana 75E, ambas de la Sección 78, Circunscripción 1.

2.2.4.4. UBP 52d - Barrio Emaus (Ex Villa 16)

El Área está delimitada según Plancheta de Edificabilidad y Usos Nº 32.
Sección 82- Manzana 66- Parcelas 005ª, 005b, 005c, 006b, 006c, 006d, 006f,006h, 006i, 006j, 008.

Polígono delimitado por Av. Lisandro de la Torre, calle Madariaga, calle Timoteo Gordillo, y prolongación virtual de la calle Sumaca Itatí.

2.2.4.5. UBP 52e - Barrio Pirelli (Ex Villa 17)

Comprende:
Sector Pirelli
Conjunto Pirelli

Polígono delimitado por la calle Zuviría, colectora de la Av. Gral Paz, calle Echeandía, y calle José León Suárez.

Sección 78- Manzana 06B, 06C, 020A y 020B 6- Parcelas 005ª, 005b, 005c, 006b, 006c, 006d, 006f,006h, 006i, 006j, 008.

2.2.4.6. UBP 52f - Barrio Calacita

Comprende:
Barrio Calacita
Sector Villa Calacita

El Área está delimitada según Plancheta de Edificabilidad y Usos Nº 28

Polígono delimitado por la Av. Lacarra, calle Ana María Janner, calle Laguna, y calle José Barros Pazos.

2.2.4.7. UBP 52g - Barrio Los Piletones

Comprende:
Sector Villa Piletones
Sector Conjunto Los Piletones

El Área está delimitada según Plancheta de Edificabilidad y Usos Nº 28

Polígono delimitado por las parcelas frentistas, ambas aceras, de la prolongación virtual de la calle Plumerillo, prolongación virtual de la calle Medina, calle interna de la rotonda del Parque Indoamericano, prolongación virtual de la calle sin nombre oficial (altura Av. Lacarra al 2850), y Av. Lacarra.

2.2.4.8. UBP 52h - Barrio Esperanza

Comprende:
Sector La Esperanza

El Área está delimitada según Plancheta de Edificabilidad y Usos Nº 28

Polígono delimitado por la prolongación virtual de la calle sin nombre oficial (altura Av. Lacarra al 2850), calle interna de la rotonda del Parque Indoamericano, prolongación de la calle sin nombre oficial (altura Av. Lacarra 2730), y Av. Lacarra.

2.2.4.9. UBP 52i - Barrio Scapino

El Área está delimitada según Plancheta de Edificabilidad y Usos Nº 28 (U52 y UF)

Polígono delimitado por calle José León Suarez, Echeandía, Av. Comandante Luis Piedrabuena, prolongación virtual de la calle Scapino, y calle Scapino.

2.3. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas C (UBP C).

2.3.1. UBP 46 - Barrio Ribera Iguazú
2.3.2 UBP 47 - Barrio Alvarado
2.3.3 UBP 48 - Barrio Luna
2.3.4 UBP 49 - Barrio Orma
2.3.5 UBP 50 - Barrio Pepirí y Diógenes Taborda

2.3.6. UBP 53 - Barrio Agustín Magaldi
2.3.7. UBP 54 - Barrio El Pueblito
2.3.8. UBP 69 – Barrio Las Palomas y Barrio 26 de Junio

2.3.1. UBP 46 - Barrio Ribera Iguazú

1 UBP 46) Carácter: Zona destinada al uso residencial de densidad media , en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2) Delimitación: Eje de la calle Iguazú, línea oficial determinada por el Camino de Sirga sobre la ribera del Riachuelo, deslinde con la Fracción A, Manzana 63A, Sección 34 y Manzana 85A, Sección 34 . Ver Plano N° 2.3.1..

3 UBP 46) Subdivisión:
Deberá cumplir con las disposiciones del Título 4 relativas a ancho de calles y parcelamiento.
Anchos mínimos:
• Sendas peatonales = cuatro (4) metros mínimo
• Calles vehiculares = diez (10) metros mínimos entre Líneas Oficiales. Las calles serán de acceso irrestricto
Queda desafectada la traza de la Avenida 27 de Febrero en los tramos que afecte a las parcelas comprendidas en la presente Área U46.

4 UBP 46) Disposiciones Particulares:
Tipología edilicia: Edificios de altura limitada con espacio urbano central cumplimentando las disposiciones generales de altura y separación dispuestas en el artículo 5.2 del presente Anexo para Áreas de Urbanización Determinada.
H máxima = doce (12) metros Plano Límite = dieciséis (16) metros F.O.S. = 0.7
Los inmuebles serán destinados a la construcción de proyectos habitacionales para la relocalización de las familias de la Villa 21 24 en cumplimiento con lo establecido en el fallo emanado de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, causa 1569 x, "Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza - Riachuelo)".

5 U46) Usos:
Vivienda colectiva
Se admiten los usos permitidos en el Área de Media Mixtura de Usos (3).
No resulta requerimiento obligatorio la guarda o estacionamiento vehicular. Espacios verdes de uso público.

2.3.2. UBP 47 - Barrio Alvarado

1 UBP 47) Carácter: Zona destinada al uso residencial de densidad media, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 UBP 47) Delimitación: Desde la intersección del eje de la calle Alvarado con el eje de la calle
Agustín Magaldi, por ésta hasta la calle a abrir paralela a las vías FFCC Gral. Roca, por ésta hasta el eje de la Av. Australia, por ésta hasta el deslinde con las Parcelas 1a y 18 de la Manzana 37, Sección 26, hasta el eje de la calle Alvarado por este la intersección del eje de la calle Agustín Magaldi. Ver Plano N° 2.3.2.

3 UBP 47) Subdivisión:
Deberá cumplir con las disposiciones del Título 4 relativas a ancho de calles y parcelamiento.

Anchos mínimos:
Sendas peatonales = seis (6) metros mínimo
Calles vehiculares = con características de continuidad de las calles adyacentes
Queda desafectada la traza de la Avenida 27 de Febrero en los tramos que afecte a las parcelas comprendidas en la presente Área UBP 47.

4 U47) Disposiciones Particulares:
Tipología edilicia: Edificios de altura limitada
H máxima = doce (12) metros Plano Límite = dieciséis (16) metros F.O.S. = 0.7
Apertura de la calle Chubut entre las calles Alvarado y Av. Australia, en continuidad con la traza y dimensiones del tramo existente entre Av. Iriarte y calle Alvarado.
Los inmuebles serán destinados a la construcción de proyectos habitacionales para la relocalización de las familia s de la Villa 21 24 en cumplimiento con lo establecido en el fallo emanado de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, causa 1569 x, "Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza - Riachuelo)".

5) Usos:

Vivienda colectiva.

Se admiten los usos permitidos en el Área de Media Mixtura de Usos (3).

No resulta requerimiento obligatorio la guarda o estacionamiento vehicular. Espacios verdes de uso público.

2.3.3. UBP 48 - Barrio Luna

1 UBP 48) Carácter: Zona destinada al uso residencial de densidad media, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 UBP 48) Delimitación: Desde la intersección del eje de la calle Osvaldo Cruz con el eje de la calle Luna por ésta hasta el deslinde con la Fracción L y la Parcela 3, hasta el eje de la calle Osvaldo Cruz por éste hasta la intersección del eje de la calle Luna. Ver Plano N° 2.3.3.

3 UBP 48) Subdivisión:
Deberá cumplir con las disposiciones del Título 4 relativas a ancho de calles y parcelamiento.
Anchos mínimos:
Sendas peatonales = seis (6) metros mínimo
Queda desafectada la traza de la Avenida 27 de Febrero en los tramos que afecte a las parcelas comprendidas en la presente Área U48.

4 UBP 48) Disposiciones Particulares:
Tipología edilicia: edificios de altura limitada
H máxima= doce (12) metros Plano Límite: dieciséis (16) metros F.O.S. = 0.7
Los inmuebles serán destinados a la construcción de proyectos habitacionales para la relocalización de las familias de la Villa 21 24 en cumplimiento con lo establecido en el fallo emanado de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, causa 1569 x, "Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza - Riachuelo)".

5 UBP 48) Usos:
Vivienda colectiva.
Se admiten los usos permitidos en el Área de Media Mixtura de Usos (3).
No resulta requerimiento obligatorio la guarda o estacionamiento vehicular. Espacios verdes de uso público.

2.3.4. UBP 49 - Barrio Orma

1 UBP 49) Carácter: Zona destinada al uso residencial de densidad media, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 UBP 49) Delimitación: Desde la intersección del eje de la calle Luna con el eje de la calle Orma, por ésta hasta la calle Magaldi, p or esta hasta el deslinde con la línea oficial determinada por el camino de sirga sobre la ribera del Riachuelo, por esta hasta el eje de la calle a abrir prolongación virtual de la calle Luna. Ver Plano N° 2.3.4..

3 UBP 49) Subdivisión:
Deberá cumplir con las disposiciones del Título 4 relativas a ancho de calles y parcelamiento.
Anchos mínimos:
Sendas peatonales = seis (6) metros mínimo
Calles vehiculares = con características de continuidad de las calles adyacentes
Queda desafectada la traza de la Avenida 27 de Febrero en los tramos que afecte a las parcelas comprendidas en la presente Área U49.

4 UBP 49) Disposiciones Particulares:
Tipología edilicia: edificios de altura limitada
H máxima: doce (12) metros
Plano Límite = dieciséis (16) metros
F.O.S. = 0.7
Los inmuebles serán destinados a la construcción de proyectos habitacionales para la relocalización de las familias de la Villa 21 24 en cumplimiento con lo establecido en el fallo emanado de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, causa 1569 x, "Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza - Riachuelo)".

5 UBP 49) Usos:
Vivienda colectiva.
Se admiten los usos permitidos en el Área de Media Mixtura de Usos (3).
No resulta requerimiento obligatorio la guarda o estacionamiento vehicular. Espacios verdes de uso público.

2.3.5. UBP 50 - Barrio Pepirí y Diógenes Taborda

1 UBP 50) Carácter: Zona destinada al uso residencial de densidad media, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 UBP 50) Delimitación: Calles Pepiri, Osvaldo Cruz, Diógenes Taborda y deslinde de las Parcelas 14a y 40c; y 32c, 24a y 23 de la Manzana 64, Sección 34, Circunscripción 2. Ver Plano N° 2.3.5.

3 UBP 50) Subdivisión: Deberá cumplir con las disposiciones de la Sección 3 relativas a ancho de calles y parcelamiento. Anchos mínimos:
Sendas peatonales = seis (6) metros mínimo
Calles vehiculares = con características de continuidad de las calles adyacentes. Las calles serán de acceso irrestricto.
Queda desafectada la traza de la Avenida 27 de Febrero en los tramos que afecte a las parcelas comprendidas en la presente Área U50.

4 UBP 50) Disposiciones Particulares:
Tipología edilicia: edificios de altura limitada con espacio urbano central cumplimentando las disposiciones generales de altura y separación de paramentos los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.
Altura máxima = doce (12) metros.
Plano Limite = dieciséis (16) metros
F.O.S. = 0.7
Los inmuebles serán destinados a la construcción de proyectos habitacionales para la relocalización de las familias de la Villa 21 24 en cumplimiento con lo establecido en el fallo emanado de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, causa 1569 x, "Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza - Riachuelo)".

5 UBP 50) Usos:
Vivienda colectiva.
Se admiten los usos permitidos en el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3).
No resulta requerimiento obligatorio la guarda o estacionamiento vehicular.
Espacios verdes de uso público.

2.3.6. UBP 53 - Barrio Agustín Magaldi

1 UBP 53) Carácter: Urbanización del Asentamiento Agustín Magaldi, con criterio de radicación definitiva destinado al uso residencial de densidad media y media baja, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 UBP 53) Delimitación: Parcelas 7b, 7a y remanente de la afectación de la L.O. a determinar, de las Parcelas 6a y 9a ambas de la Manzana 28A, Sección 26, Circunscripción 2, según Plano Nº 2.3.6..

3 UBP 53) Subdivisión:

3.1 UBP 53) Parcelamiento: Se deberá regularizar la situación existente conformando una estructura parcelaria conforme lo siguiente:

3.1.1 UBP 53) Lotes mínimos de setenta y dos metros cuadrados (72m2) con frente igual o mayor a seis (6) metros. Se admite una tolerancia del diez por ciento (10%).

3.1.2 UBP 53) En caso de parcelas menores de cien (100m2) metros cuadrados no será de aplicación lo dispuesto en el Título 4 del Código Urbanístico.

3.1.3 UBP 53) En parcelas menores doscientos cincuenta (150m2) metros cuadrados se permite la ocupación total de la parcela con construcciones de hasta nueve (9) metros de altura a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente.

3.1.4 UBP 53) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Título 6 en lo referente a patios verticales o L.F.I.

3.1.5 UBP 53) Deberá cumplir con las disposiciones del Título 4 del Código Urbanístico relativo al ancho de calles.
Anchos mínimos:
Sendas Peatonales: cuatro (4) metros mínimos entre Líneas Oficiales.
Calles Vehiculares: diez (10) metros como mínimo entre Líneas Oficiales.
Queda desafectada la traza de la Avenida 27 de Febrero en los tramos que afecte a las parcelas comprendidas en la presente Área U53.

4 UBP 53) Disposiciones Particulares:

Topología edilicia: Edificios de altura limitada.
Banda edificable: L.O. sobre calle Magaldi de las Parcelas 7a y 7b hasta su intersección con los deslindes de las Parcelas 6b, 6a y 9a hasta su intersección con la L.O. de la Parcela 9a sobre la calle Lafayette, hasta su intersección con la L.O. a determinar y por est a hasta su intersección con la L.O. de las Parcelas 7a y 7b sobre la calle Magaldi, todas de la Manzana 28A, Sección 26, Circunscripción 2.
Altura máxima: 12 metros.
Plano Limite: 16 metros.
F.O.S.: 0.7 para parcelas iguales o mayores a ciento cincuenta (
150 m2) metros cuadrados.
Los inmuebles serán destinados a la construcción de proyectos habitacionales para la relocalización de las familias de la Villa 21 24 en cumplimiento con lo establecido en el fallo emanado de la Corte Suprema de Justicia de la Nación c/Estado Nacional y otros s/ daños y prejuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza

5 UBP 53) Usos:
Viviendas individuales y colectivas.
Se admiten los usos permitidos en el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3)
No resulta requerimiento obligatorio la guarda o estacionamiento vehicular.

6 UBP 53) Normas especiales:

6.1 UBP 53) Autorizase al Organismo Competente a adoptar las siguientes medidas conducentes a facilitar l a registración de los planos:

6.1.1 UBP 53) Registro del plano de mensura particular con subdivisión sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos existentes interiores del polígono.

6.1.2 UBP 53) Registro del plano de mensura y subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal, sin exigir Plano de Obra registrado, en lo que respecta a las viviendas y construcciones existentes, representándose solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semicubiertos y descubiertos d e las mismas, por lo que no será necesaria la representación de la distribución interna de la planta en todas las parcelas y manzanas que componen el polígono.

2.3.7. UBP 54 - Barrio El Pueblito

1 UBP 54) Carácter: Urbanización del Asentamiento El Pueblito, con criterio de radicación definitiva destinado al uso residencial de densidad media y media baja, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 UBP 54) Delimitación: Parcelas 22 y 19a, 15, 16b, 17b y remanente de la Parcela 14 de la Manzana 1, Sección 34, Circunscripción 2, según Plano Nº 2.3.7.

3 UBP 54) Subdivisión:

3.1 UBP 54) Parcelamiento: Se deberá regularizar la situación existente conformando una estructura parcelaria conforme lo siguiente:

3.1.1 UBP 54) Lotes mínimos de setenta y dos metros cuadrados (72m2) con frente igual o mayor a seis (6) metros. Se admite una tolerancia del diez por ciento (10%).

3.1.2 UBP 54) En caso de parcelas menores de cien (100) m2 no será de aplicación lo dispuesto en la normativa de edificación que regule esta materia.

3.1.3 UBP 54) En parcelas menores deciento cincuenta (150) metros2 se permite la ocupación total de la parcela con construcciones de hasta nueve (9) metros de altura a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente.

3.1.4 UBP 54) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Título 6 en lo referente a patios verticales o L.F.I.

3.1.5 UBP 54) Deberá cumplir con las disposiciones del Título 4 del Código Urbanístico relativo al ancho de calles.
Anchos mínimos:
Sendas Peatonales: cuatro (4) metros mínimo entre Líneas Oficiales.
Calles Vehiculares: diez (10) metros como mínimo entre Líneas Oficiales.
Queda desafectada la traza de la Avenida 27 de Febrero en los tramos que afecte a las parcelas comprendidas en la presente zona U54.

4 UBP 54) Disposiciones Particulares:

Tipología edilicia: Edificios de altura limitada.
Banda edificable: L.O. sobre Parcela 22 sobre calle lateral Av. Sáenz, L.O. Parcelas 22, 19a, 17b, 16b, 15 y remanente de la Parcela 14 sobre calle Rio Cuarto hasta su intersección sobre L.O. proyectada sobre calle Mar Dulce hasta su intersección con L.O. a determinar y por esta hasta su intersección con línea oficial de Parcela 22 sobre Av. Sáenz.
Altura máxima: doce (12) metros
Plano Límite: dieciséis (16) metros
F.O.S.: 0.7 para parcelas iguales o mayores a ciento cincuenta (150) metros2.
Los inmuebles serán destinados a la construcción de proyectos habitacionales para la relocalización de las familias de la Villa 21 24 en cumplimiento con lo establecido en el fallo emanado de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, causa 1569 x, "Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza - Riachuelo)".

5 UBP 54) Usos:

Viviendas individuales y colectivas
Se admiten los usos permitidos en el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3).
No resulta requerimiento obligatorio la guarda o estacionamiento vehicular.

6 UBP 54) Normas especiales:

6.1 UBP 54) Autorizase al Organismo Competente a adoptar las siguientes medidas conducentes a facilitar la registración de los planos:

6.1.1 UBP 54) Registro del plano de mensura particular con subdivisión sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos existentes interiores del polígono.

6.1.2 UBP 54) Registro del plano de mensura y subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal sin exigir Plano de Obra registrado, en lo que respecta a las viviendas y construcciones existentes, representándose solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semicubiertos y descubiertos de las mismas, por lo que no será necesaria la representación de la distribución interna de la planta en todas las parcelas y manzanas que componen el polígono.

2.3.8 UBP 69 - Las Palomas y 26 de Junio

1 UBP 69) Carácter: Zona destinada al uso residencial de vivienda de media densidad y altura limitada.

2 UBP 69) Delimitación: Sector 1 y Sector 2, según Plano Nº 2.3.8.

3 UBP 69) Subdivisión:

3.1 UBP 69) Sector 1 Barrio Las Palomas: se admiten lotes de superficie mínima = 72m2, con un ancho mínimo de seis (6) metros.

3.2 UBP 69) Sector 2 Barrio 26 de Junio: Se admite la subdivisión en propiedad horizontal. Se admite la subdivisión en propiedad horizontal.

4 UBP 69) Normas Particulares:

4.1 UBP 69) Sector 1 Barrio Las Palomas:
a) Tipología Edilicia: Edificios entre medianeras.
b) F.O.S. = cincuenta por ciento (50%).
c) F.O.T. = 1
d) Altura Máxima: seis (6) metros

4.2 UBP 69) Sector 2 Barrio 26 de Junio
a) Tipología Edilicia: Edificios de perímetro libre
b) F.O.S. = cincuenta por ciento (50%)
c) Altura Máxima: seis (6) metros
d) Separación entre volúmenes: seis (6) metros
e) Retiros entre las edificaciones: Se mantendrán los existentes, según lo graficado en el Plano Nº 2.3.8.

5 UBP 69) Usos: Vivienda Unifamiliar. Vivienda Colectiva, Equipamiento Comunitario.

6 UBP 69) Circulaciones peatonales: En el Sector 2 se mantendrán las existentes, según lo graficado en el Plano Nº 2.3.8.

7 UBP 69) Áreas Libres: Se mantendrán las existentes.

8 UBP 69) Cercas: Se admitirán cercas transparentes sobre L.O.

2.3.9. UBP 70 - Conjunto Cruz y Lacarra

1 UBP 70) Carácter: Zona destinada al uso residencial de vivienda de media densidad y altura limitada.

2 UBP 70) Delimitación: Parcela 1b, Mz. 58B, Sección 58, Circunscripción 1.

3 UBP 70) Subdivisión: No se admite la subdivisión.

4) UBP 70 Normas Particulares:

4.1 UBP 70) Tipología Edilicia: Edificios de perímetro libre.

4.2 UBP 70) Área Edificable: F.O.S. = cuarenta y cinco por ciento (45%)

4.3 UBP 70) H. máx. de fachada: 10.68m, más una cubierta inclinada hasta 13.45m

4.4 UBP 70) Separación entre volúmenes de núcleos verticales: nueve (9) metros

4.5 UBP 70) Retiros: Se mantendrán los existentes.

5 UBP 70) Usos: Vivienda Colectiva.

6 UBP 70) Circulaciones peatonales: Se mantendrán las existentes.

7 UBP 70) Áreas Libres: Se mantendrán las existentes.

2.4. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas D (UBP D).

Cláusula Transitoria. El Poder Ejecutivo a través de sus organismos competentes deberá remitir a la Legislatura de la Ciudad dentro de los treinta (30) días hábiles a contarse a partir de la fecha de sanción, el listado de aquellos polígonos determinados para su inclusión en el artículo 2.4. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas D (UBP D) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas".

2.4.1. UBP 90 – La Carbonilla

1 UBP 90) Carácter: Zona destinada al uso residencial.

2 UBP 90) Delimitación: Proyección del Viaducto del Ferrocarril General San Martin, deslinde con galpones frentistas a la Av. Manuel Ricardo Trelles, calle Añasco, calle Cucha Cucha, deslinde con las parcelas SMP: 059-031-000D, SMP: 059-031-000H, SM: 061-004, SM: 061-003 hasta su encuentro con la proyección del viaducto.
Incluida en polígono mayor conformado por la Parcela 001, Manzana 32, Sección 59, Circunscripción 15.
Según Plancheta de Uso y Edificabilidad Nº 11 y Plano Nº 2.4.1.

2.4.2. UBP 91 – Saldias

1 UBP 91) Carácter: Zona destinada al uso residencial. Actualmente Urbanización Futura. Predio dominio Nación.

2 UBP 91) Delimitación: Calle Padre Carlos Mujica, calle Salguero deslinde con los edificios existentes de origen ferroviario del Playón Saldias con frente a la calle San Pedro de Jujuy (Depósitos, Polo Cultural Saldias), vías del Ferrocarril a Zona Portuaria.
Incluida en polígono mayor conformado por la Parcela 001, Manzana 162D, Sección 15, Circunscripción 19.
Según Plancheta de Uso y Edificabilidad Nº 7 y Plano Nº 2.4.2.

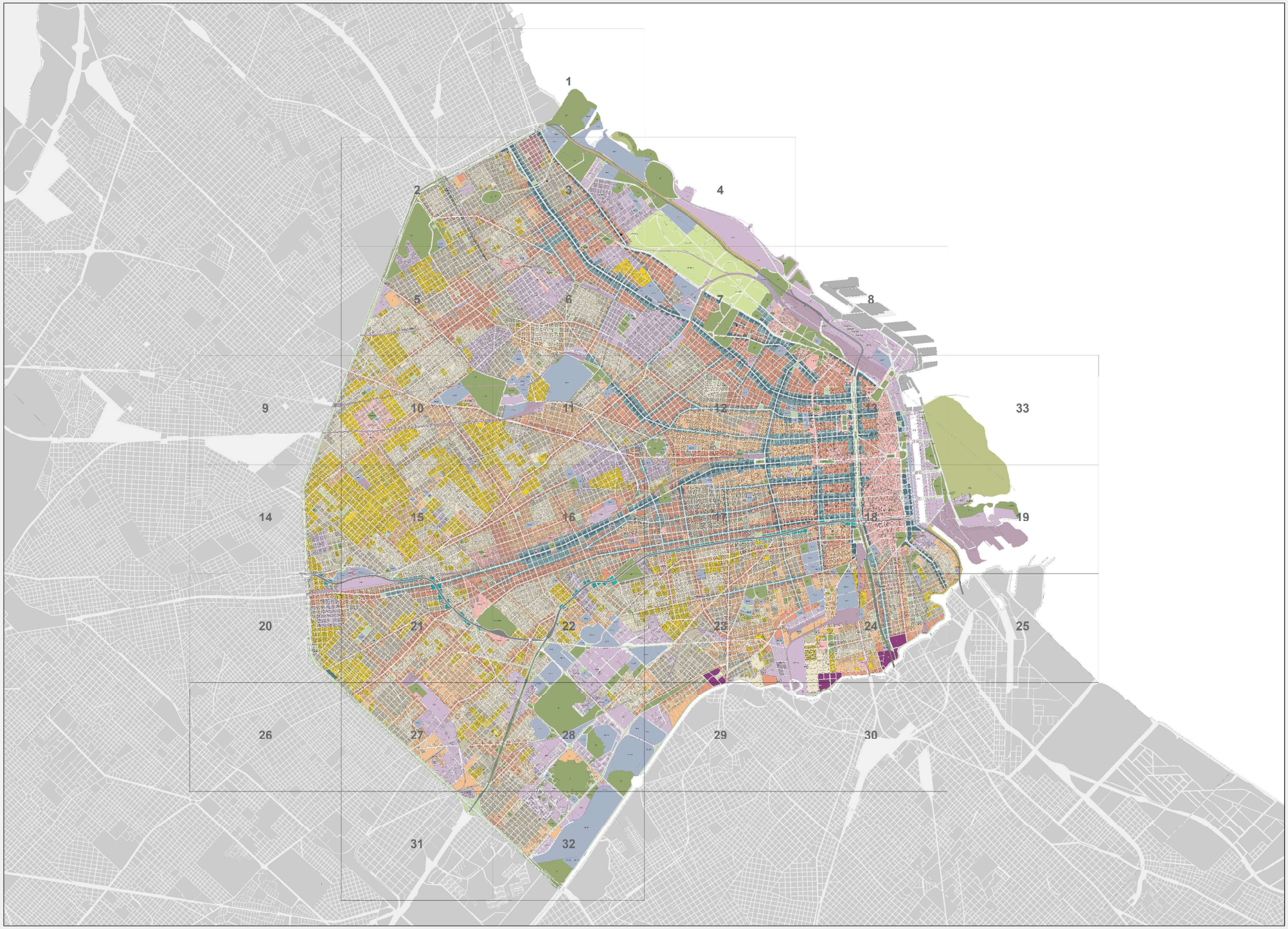
2.4.3. UBP 92 – Barrio Lamadrid

1 UBP 92) Carácter: Zona destinada al uso residencial. Actualmente Área de Renovación Urbana. (RU).

2 UBP 92) Delimitación: Calle Suarez, Av. Pedro de Mendoza (proyección de Autopista y su area de seguridad), deslinde con las Parcelas 002b, 002c y oo1d de la Manzana 65, Sección 6, calle Gral Gregorio Araoz Alfaro de Lamadrid, calle Caboto hasta calle Suarez.
Incluye: S:06- M:084; S:06- M:083; S:06- M:065-P:1b y parcial 1c
Según Plancheta de Uso y Edificabilidad Nº 19 y 25 y Plano Nº 2.4.3.

Legislatura
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Anexo IV



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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

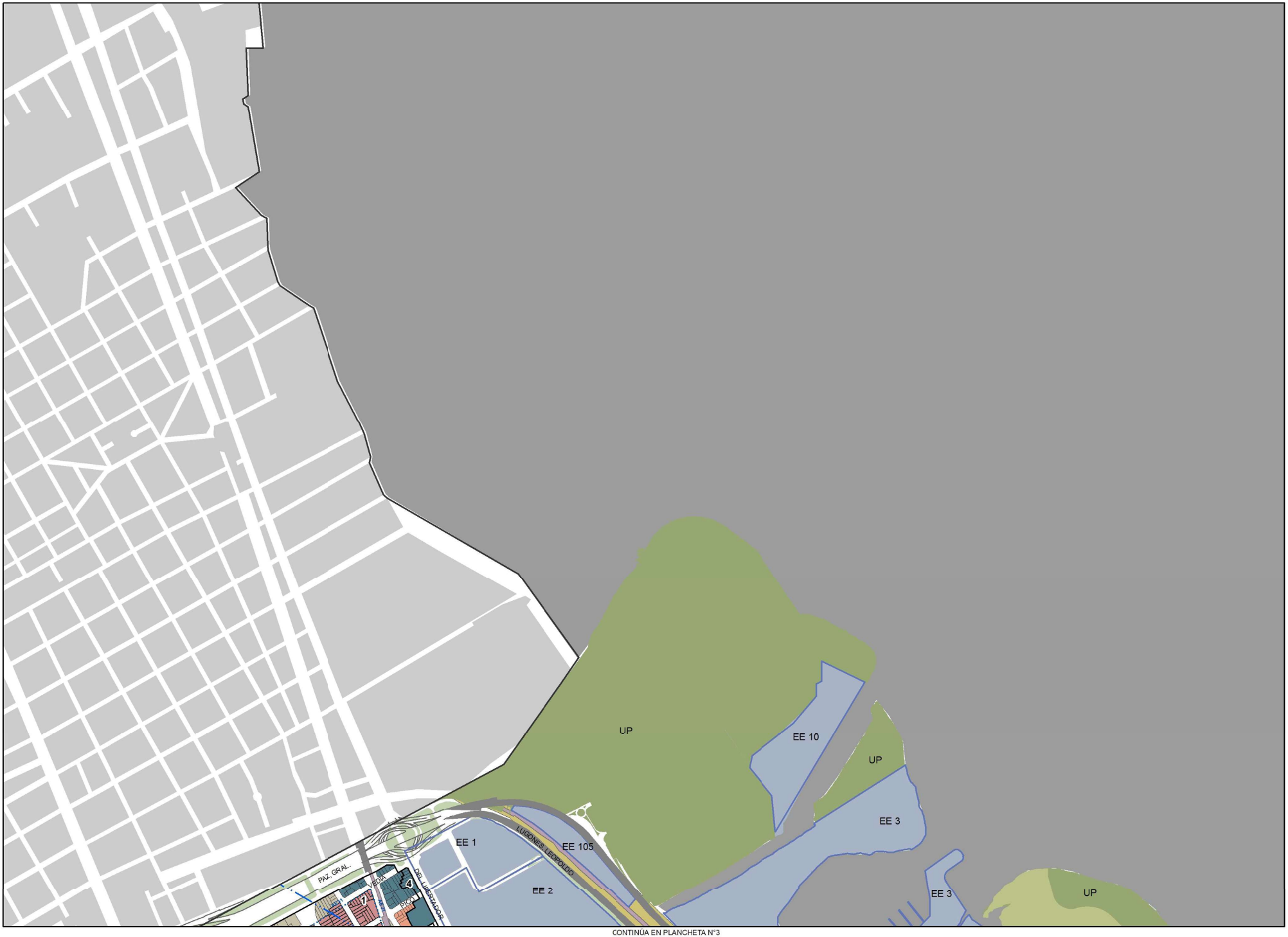
- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

- Puentes

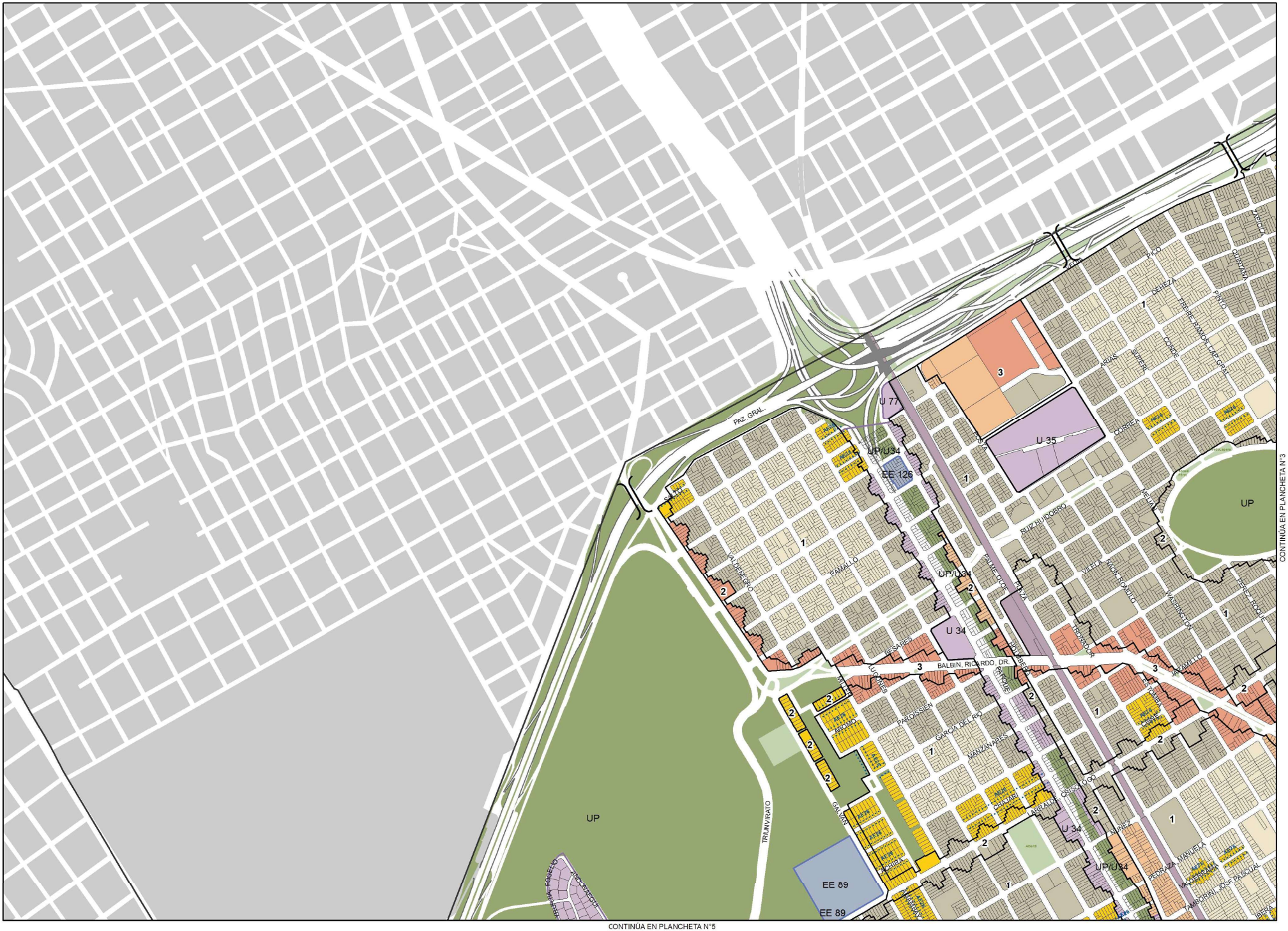
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

N

Km
0 0,5 1 2



CONTINÚA EN PLANCHETA N°3



PLANCHETA N°2

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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

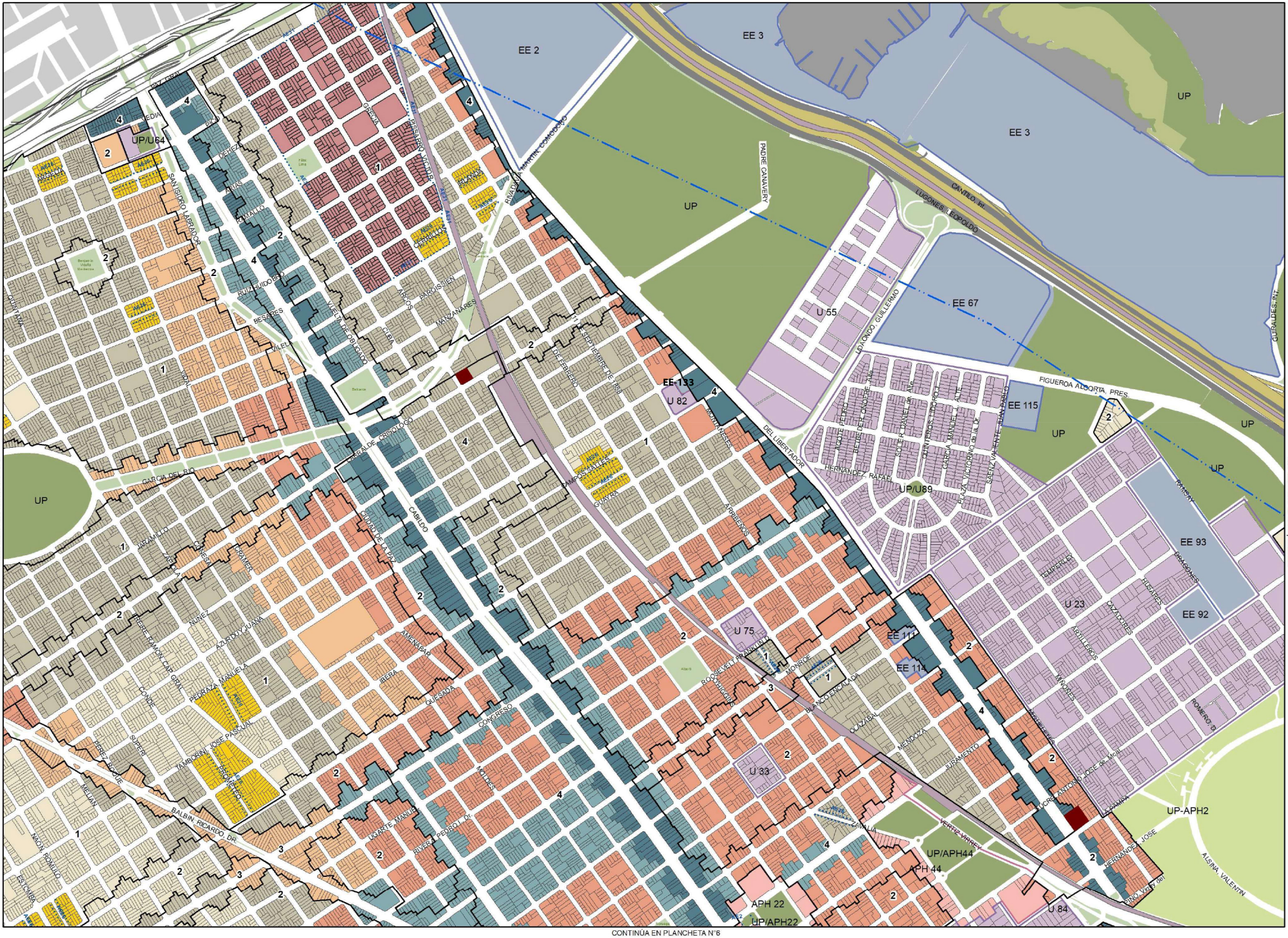
- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

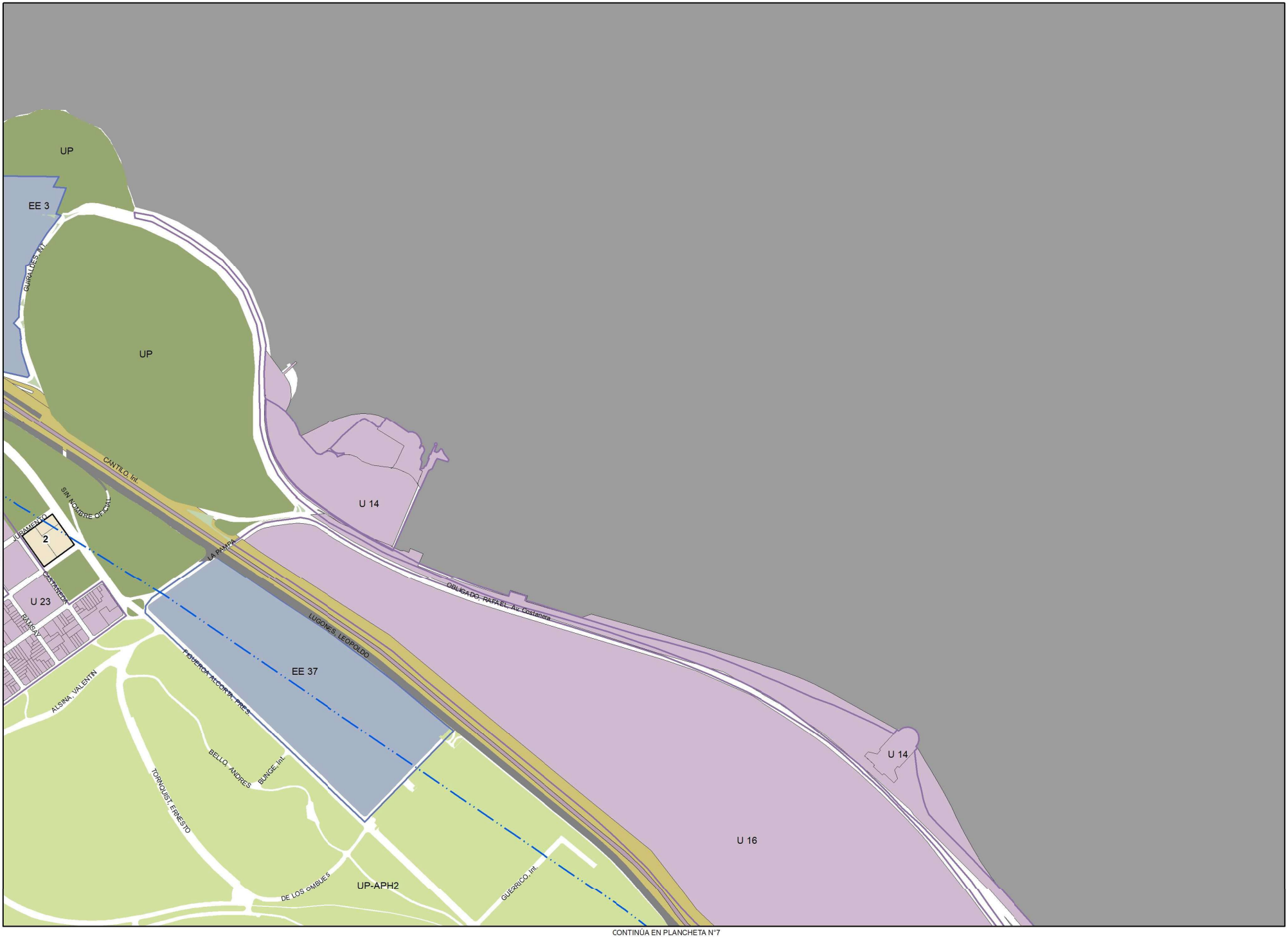
- Puentes

- 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

N

metros
0 50 100 200


CONTINÚA EN PLANCHETA N°1
CONTINÚA EN PLANCHETA N°2
CONTINÚA EN PLANCHETA N°4
CONTINÚA EN PLANCHETA N°6
EE 2
EE 3
UP
U 55
EE 67
EE 115
U 82
EE-133
U 75
EE 111
EE 114
U 33
U 23
EE 93
EE 92
UP/U89
UP/U64
UP-APH2
UP/APH44
APH 44
APH 22
UP/APH22
U 84
PADRE CANAVERY
CANTILO, Int.
LUGONES, LEOPOLDO
LUGONES, LEOPOLDO
GUIRALDES, INT.
FIGUEROA ALCORTA, PRES.
DEL LIBERTADOR
CABILDO
GARCIA DEL RIO
ARENALES
QUESADA
BERA
MENDOZA
JURAMENTO
ALSINA, VALENTIN
RAWSON
TEMPERLEY
ARRIBEÑOS
OLAZABAL
ARTILLEROS
MINONES
BLANCO ENCALADA
ROOSEVELT, FRANKLIN
MONROE
CONGRESO
MONTAÑESES
ZAPIOLA
VERTIZ, VIRREY
RIVERA, PEDRO DE
BALBIN, RICARDO DR.
PEREZ ALDUCIN
TAMBORINI, JOSE PASCUAL
CONDE
PEDRAZA, MANUELA
NUÑEZ
CRAMER
JARAMILLO
QUINTANA
MIRA
VIEYTES DE OBLIGADO
RUIZ HUIDOBRO
BESARES
VILELA
SAN ISIDRO LABRADOR
PEREZ
ARIAS
MATALLO
GORRITI
MEDINA
DIAZ VELEZ
BISBIRRO VIDAL
RIVADAVIA, MARTIN COMODORO
ARCOS
PAROISSIEN
MANZANARES
CERRITO
SEPTIEMBRE DE 1888
DE FEBRERO
HERALDO, CRISOLOGO
CIUDAD DE LA PAZ
ARENALES
QUINTANA
ARENALES
ARENALES
ARENALES



PLANCHETA N°4

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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

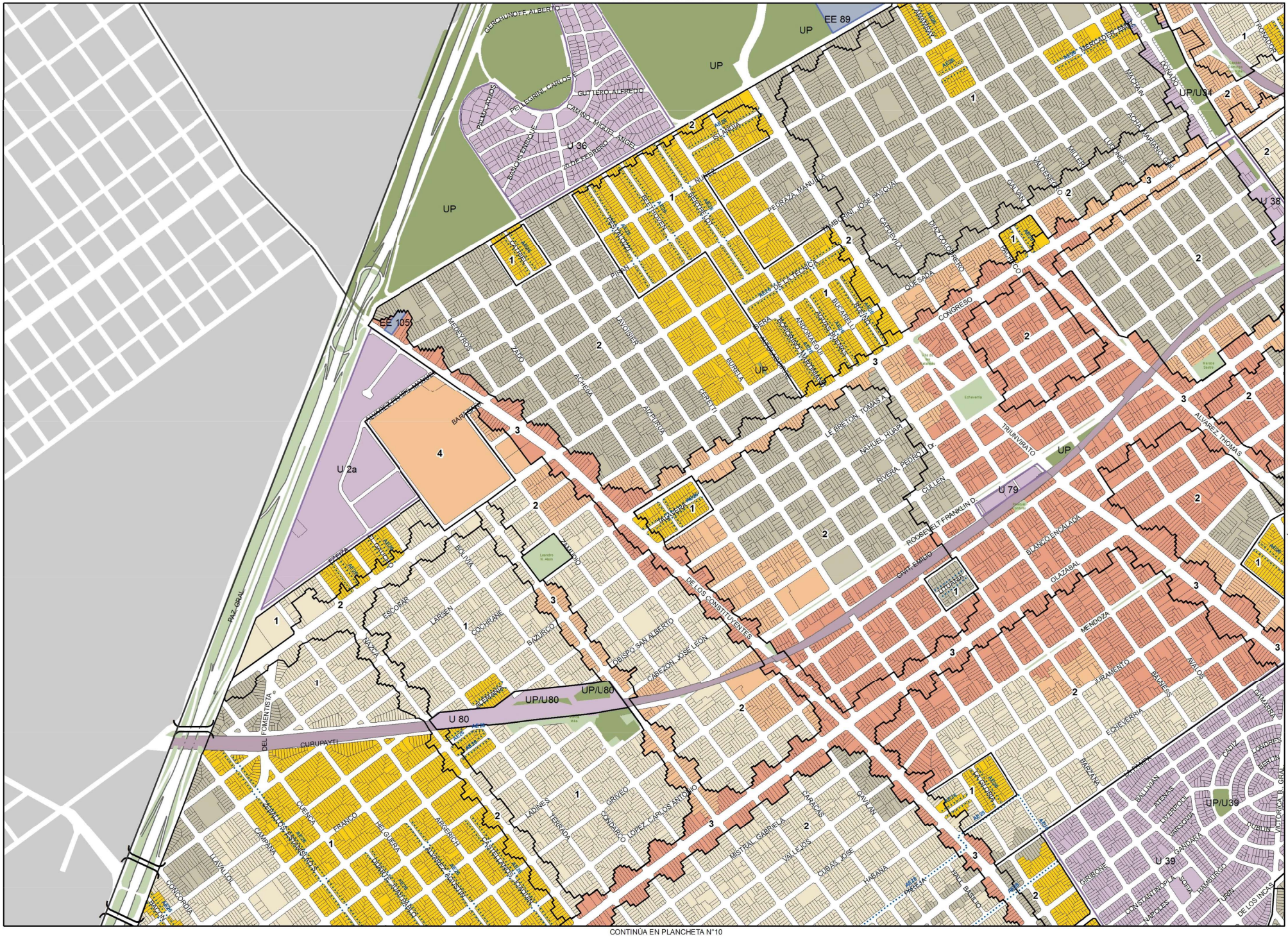
- Puentes

- 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

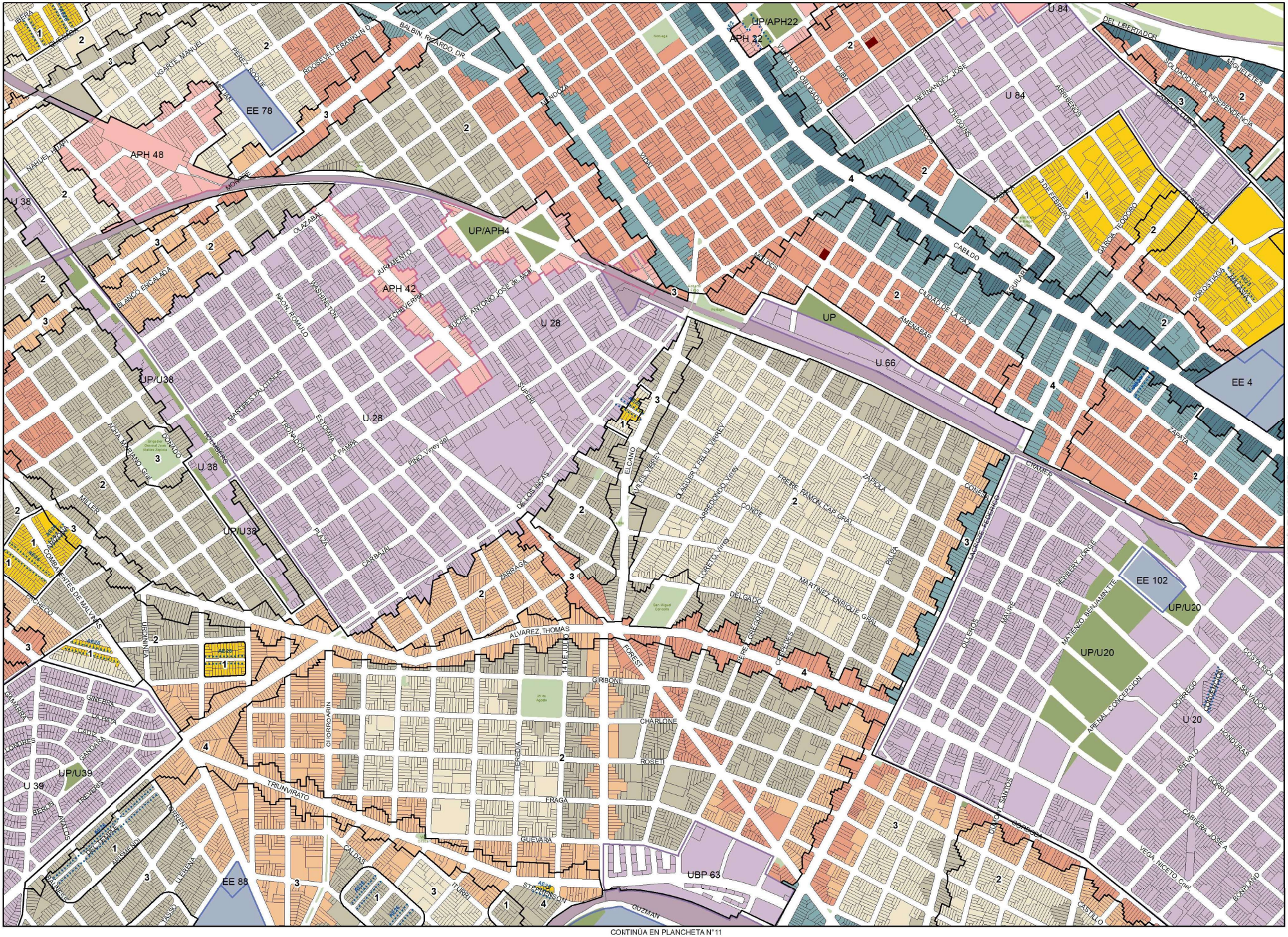
N

metros
0 50 100 200

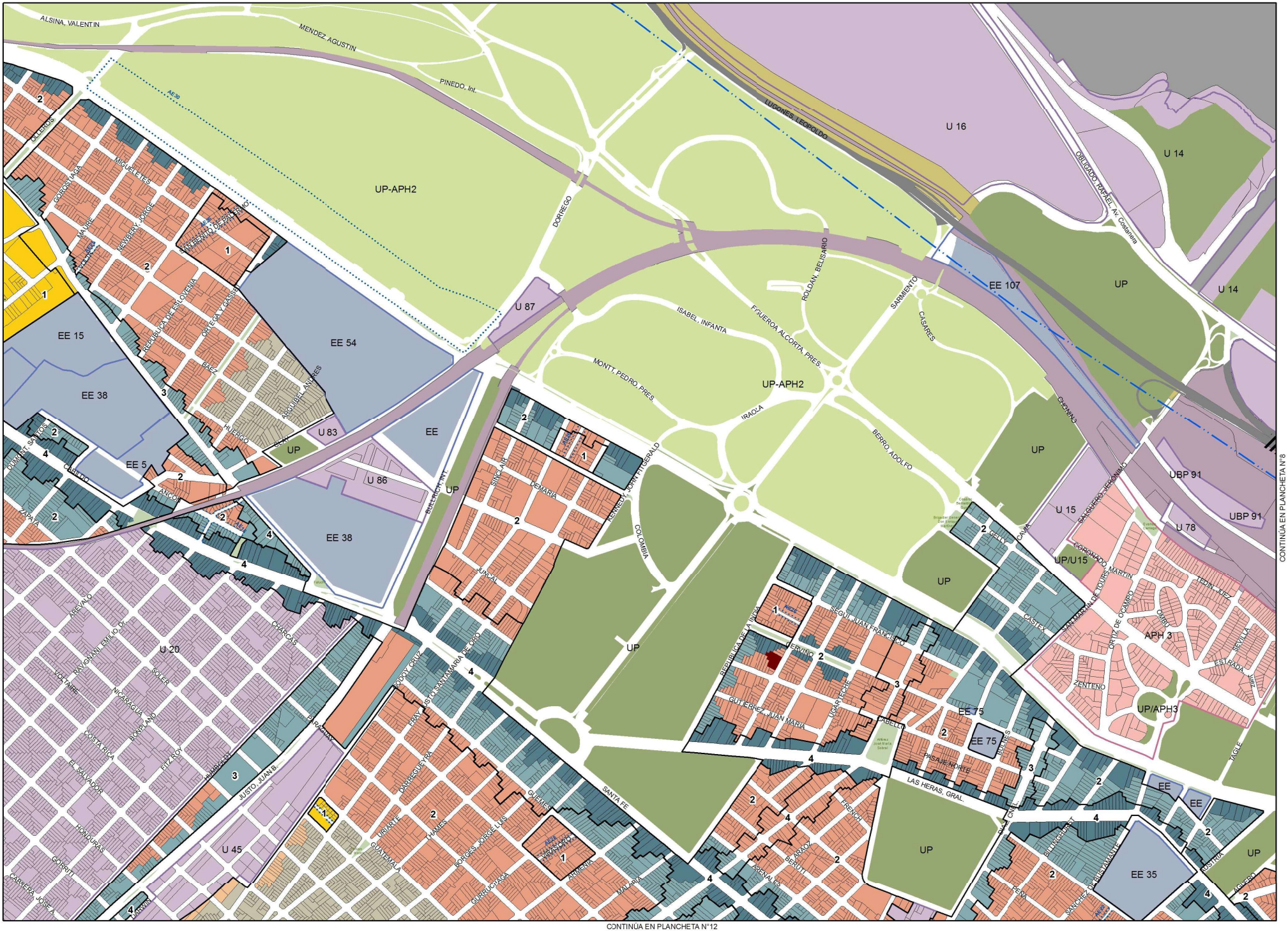
CONTINÚA EN PLANCHETA N°2


EE 89
UP
GERCHUNOFF, ALBERTO
PELLEGRINI, CARLOS F.
GUTIERO, ALFREDO
CAMINO MIGUEL ANGEL
PALMA, ATILIO
CARLOS ENRIQUE
20 DE FEBRERO
U 36
NUÑEZ
PEDRAZA, MANUELA
RIBERA DE PATRICIOS
RIBERA DE BELGRANO
RIBERA DE NUÑEZ
RIBERA DE COLEGIALES
RIBERA DE OLIVOS
RIBERA DE MARTIN GARCIA
RIBERA DE LA RECOLETA
RIBERA DE LA BOCA
RIBERA DE AVELLANEDA
RIBERA DE QUILMES
RIBERA DE BERAZATEGUI
RIBERA DE ENSENADA
RIBERA DE BERISSO
RIBERA DE LA PLATA
RIBERA DE PUNTA LARA
RIBERA DE PUNTA LARA
RIBERA DE PUNTA LAR

CONTINÚA EN PLANCHETA N°3


APH 48
APH 42
APH 22
UP/APH22
UP/APH4
EE 78
EE 4
EE 102
EE 88
UP
U 66
U 28
U 38
U 84
U 20
U 39
UP/U38
UP/U20
UP/U39
UBP 63
ALVAREZ THOMAS
GIRIBONE
TRIUNVIRATO
FRAGA
GUEVARA
CHARLONE
ROSELL
CABILDO
CRAMER
ZAPIOLA
MONROE
MENDOZA
CUBA
OLAZABAL
JURAMENTO
ECHEVERRIA
SUCRE
MON
WASHINGTON
MARTIRES PALMEROS
ESTOMBA
LA PAMPA
PINO
DE LOS INCAS
ELCANO
VIRREY LINIERS
O'HIGGINS
ARMENIA
MILLER
DONADO
BLANCO ENCALADA
CAMACUA
COMBATIENTES DE MALVINAS
ECHEO
LONDRES
BERUTI
TREVERIS
CANDIOTI
GINEBRA
LA RAYA
CABRAL
ZAMORA
PLAZA
CARBAJAL
DELGADO
MARTINEZ ENRIQUE GRAL
PALPA
TORETO VIRREY
ARREDONDO VIRREY
CONDE
FRERE RAMON CAB GRAL
CONESA
JACINTO PEREYRA
MAURE
MATIENZO BENJAMIN
COSTA RICA
EL SALVADOR
HONDURAS
CORRIENTES
DORREGO
ARENAL CONCEPCION
ARENALES
GORRITI
LAPRIDA JOSE A
VEGA NICETO Cnel
PONPLANO
CASTILLO
CORDOBA
DIAZ VELEZ
SANTOS
ALSINA
ARRIBEÑOS
AMEVABAR
ONDARRA
ONDARRA TEODORO
GOROSTIAGA
3 DE FEBRERO
SOLDADO DE LA INDEPENDENCIA
DEL LIBERTADOR
MIGUELETES
HERNANDEZ JOSE
VUELTA DE OBLIGADO
ARCOS
MILLER
AGUILAR
ORTIGUEIRA
ROOSEVELT FRANKLIN D
BALBIN RICARDO DR
PEREZ ROQUE
UGARTE MANUEL
IBERA
NAHUEL HUAPI
ITURRI
GUZMAN
CALDAS
VARSO
LLERENA
ARGERICH
ALSINA
STEPHENSON
25 de Agosto
San Miguel Carballo
Brigador General Juan Isidro Quesada
Escuela Infantil Municipal
Escuela Infantil Municipal
Escuela Infantil Municipal

CONTINÚA EN PLANCHETA N°4



CONTINÚA EN PLANCHETA N°6

CONTINÚA EN PLANCHETA N°8

CONTINÚA EN PLANCHETA N°12

PLANCHETA N°7

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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

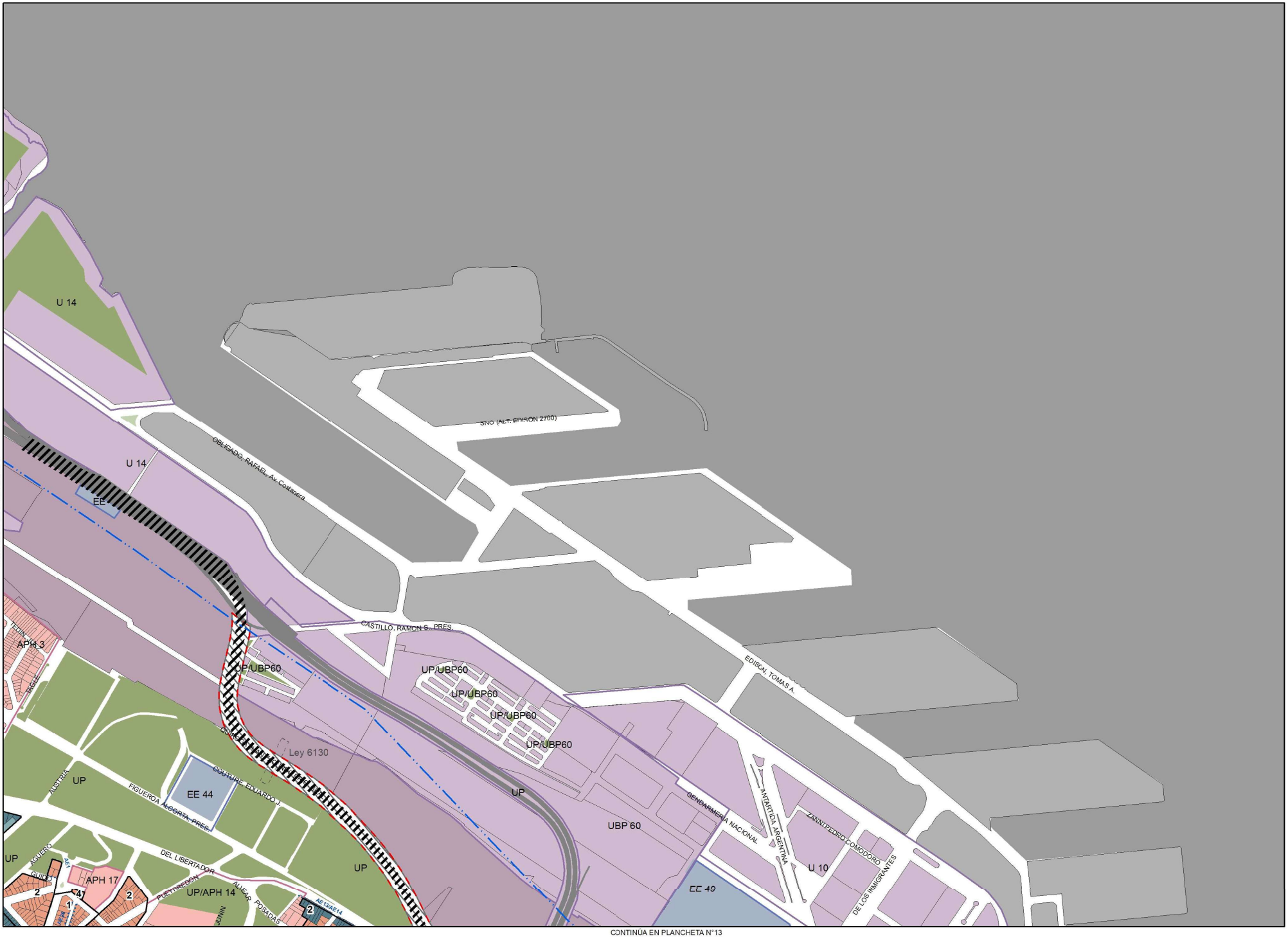
- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

- 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

N

metros
0 50 100 200



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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

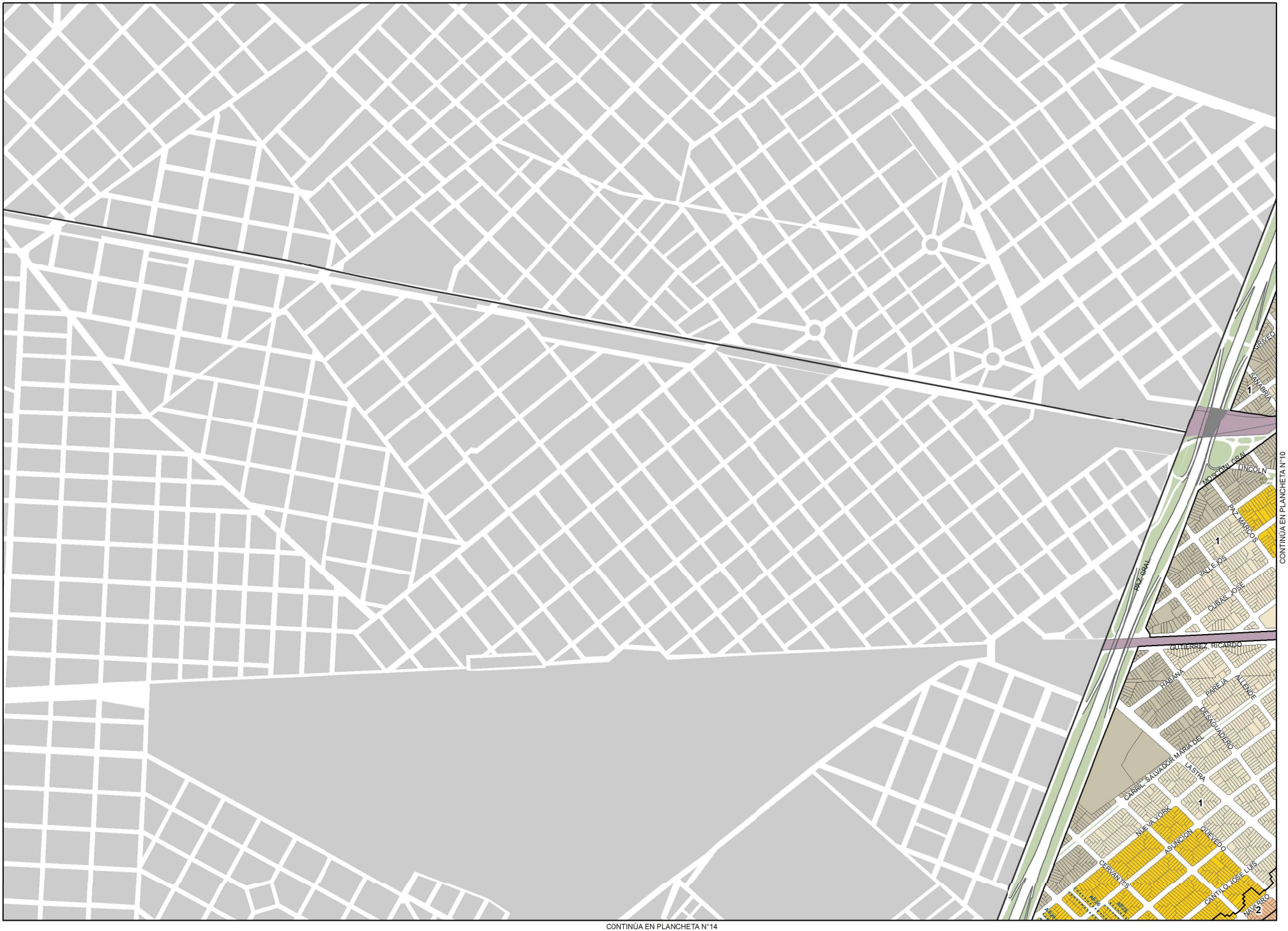
- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

- 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

N

metros
0 50 100 200



CONTINÚA EN PLANCHETA N°10

CONTINÚA EN PLANCHETA N°14

PLANCHETA N°9

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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

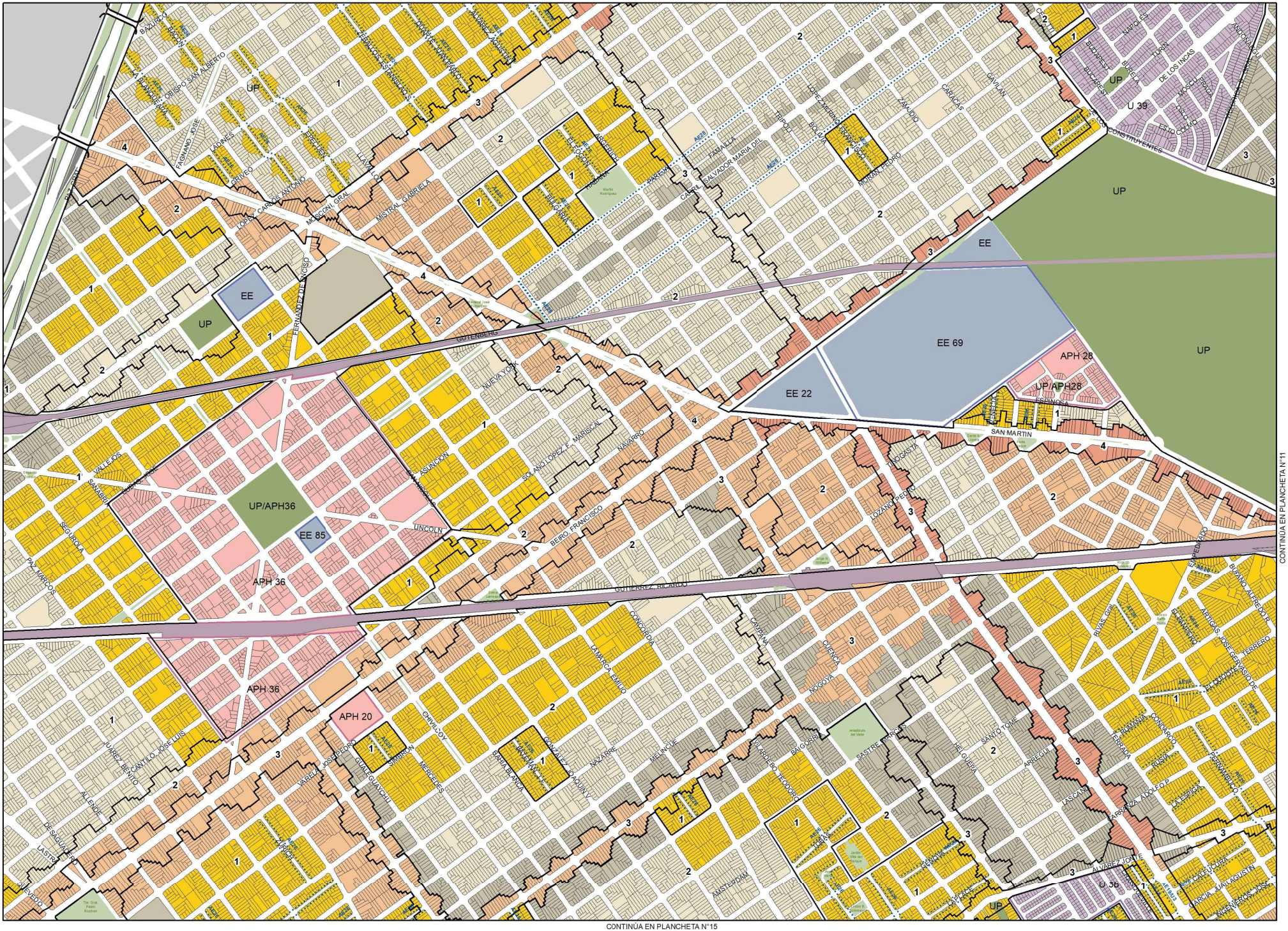
- Puentes

- 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

N

metros
0 50 100 200

CONTINÚA EN PLANCHETA N°5



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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

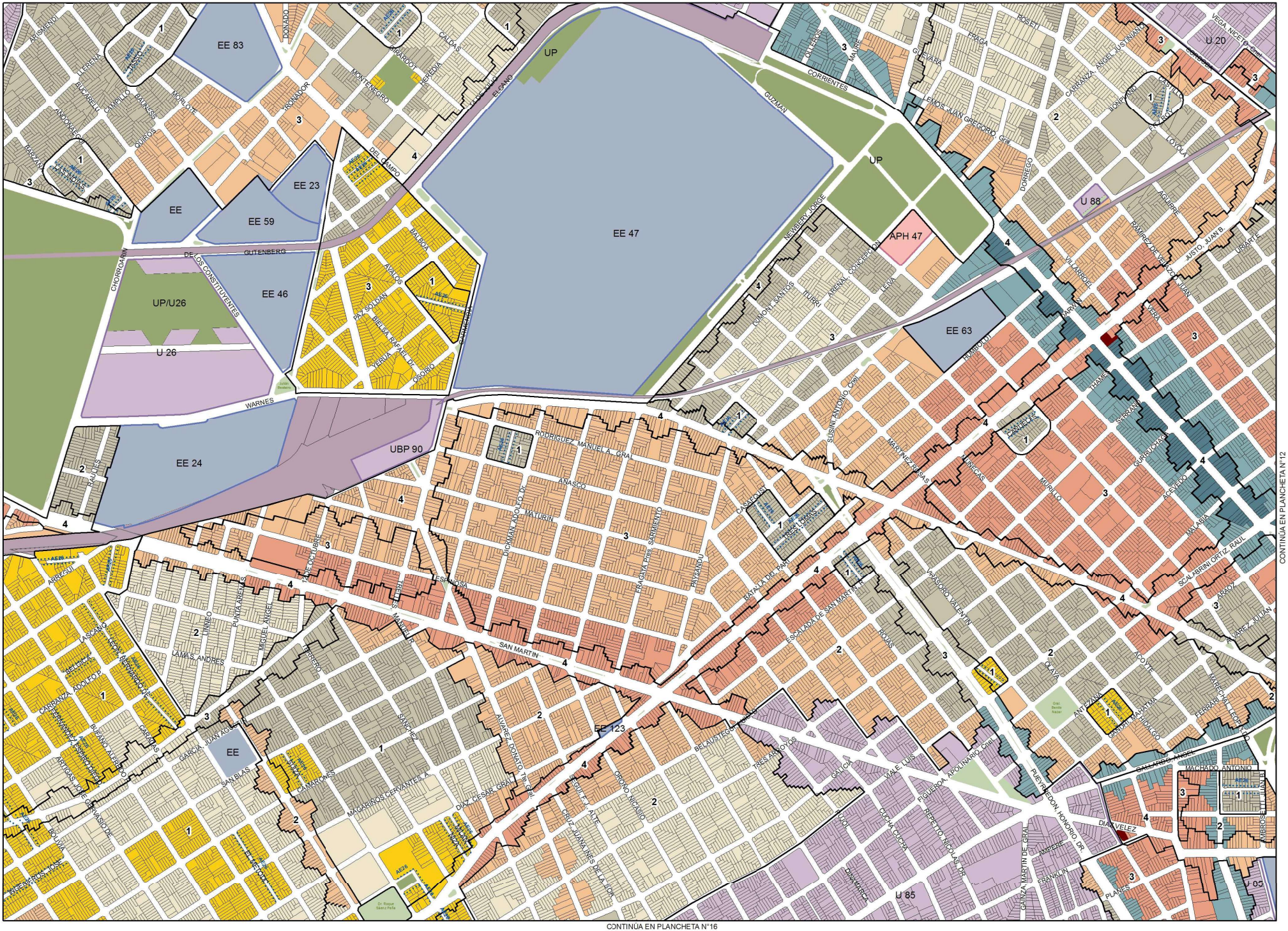
- Puentes

- 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

N

metros
0 50 100 200

CONTINÚA EN PLANCHETA N°6



CONTINÚA EN PLANCHETA N°10

CONTINÚA EN PLANCHETA N°12

CONTINÚA EN PLANCHETA N°16

PLANCHETA N°11

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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

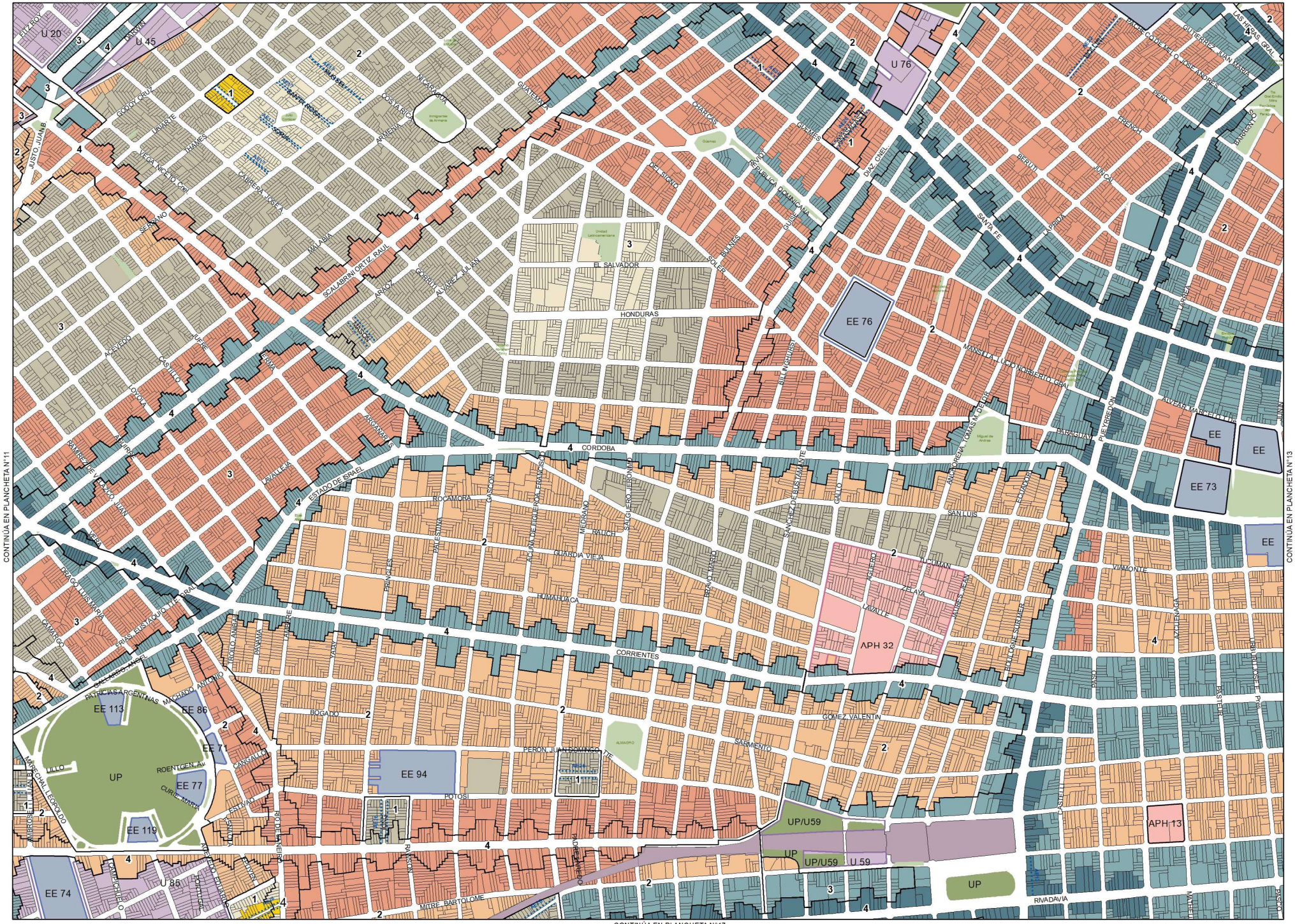
- Puentes

- 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

N

metros
0 50 100 200

CONTINÚA EN PLANCHETA N°7



PLANCHETA N°12

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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

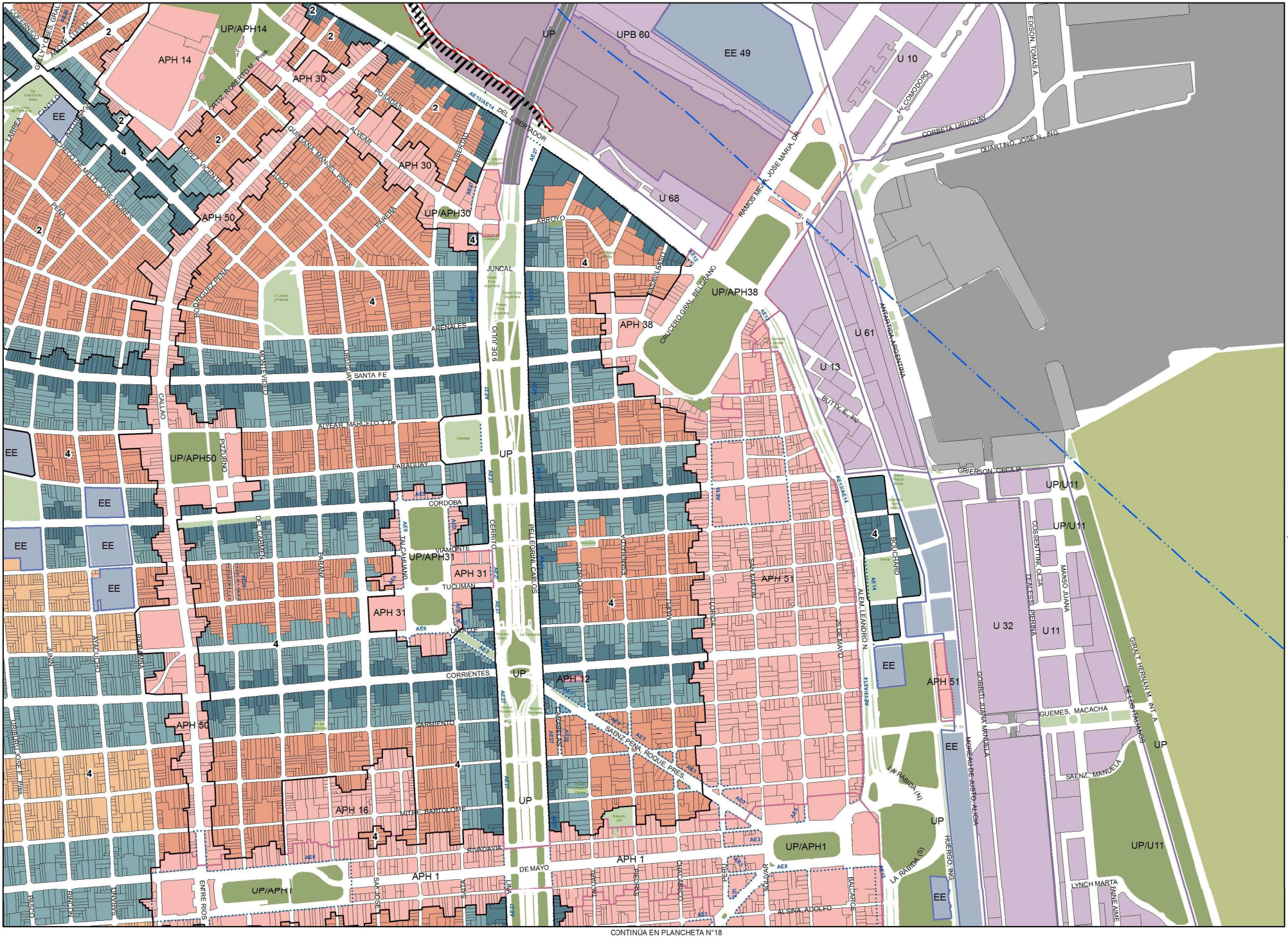
- Puentes

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

N

metros
0 50 100 200

CONTINÚA EN PLANCHETA N°8



CONTINÚA EN PLANCHETA N°12

CONTINÚA EN PLANCHETA N°33

CONTINÚA EN PLANCHETA N°18

PLANCHETA N°13

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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

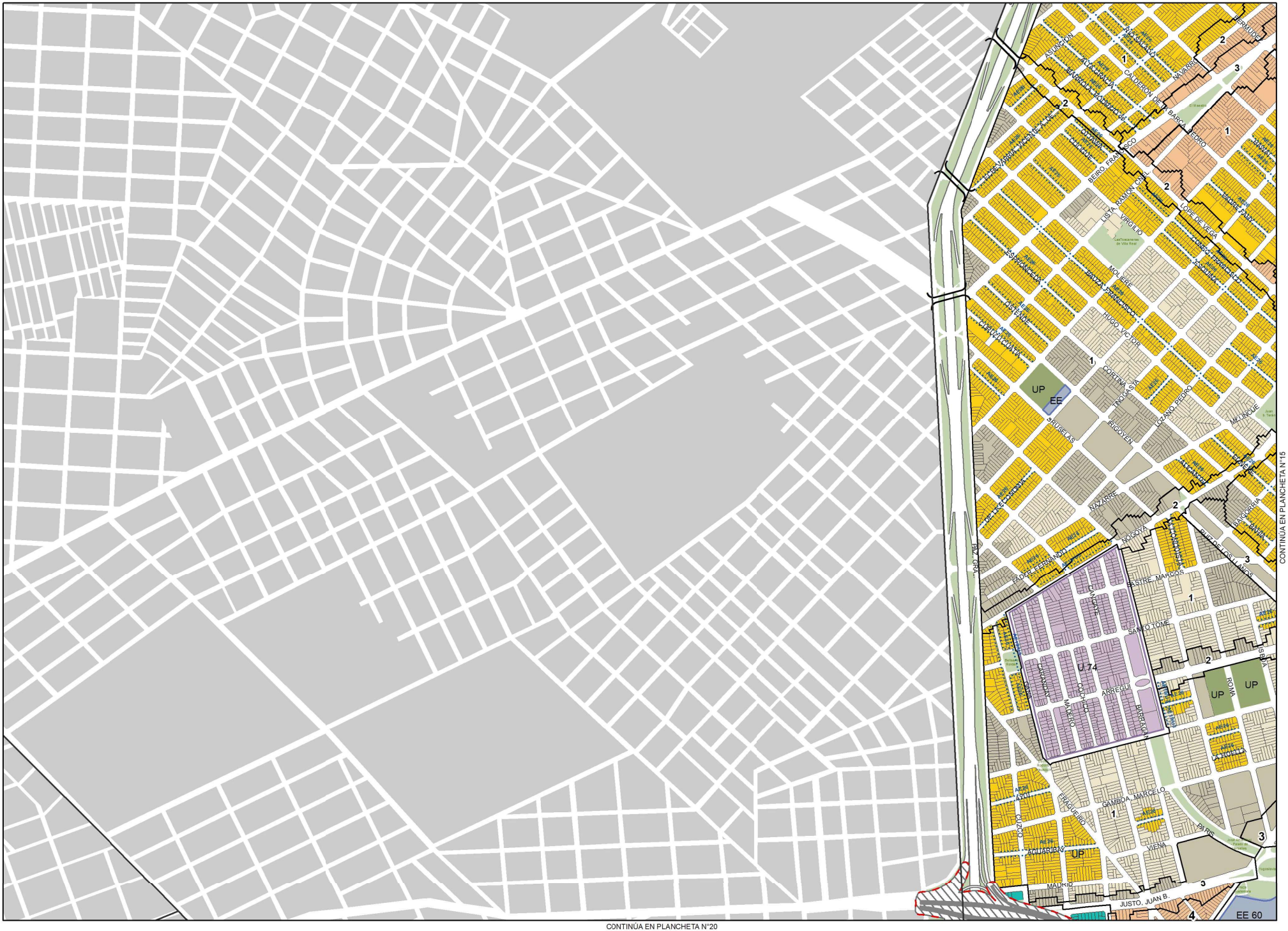
- Puentes

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

N

metros
0 50 100 200

CONTINÚA EN PLANCHETA N°9



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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

- Puentes

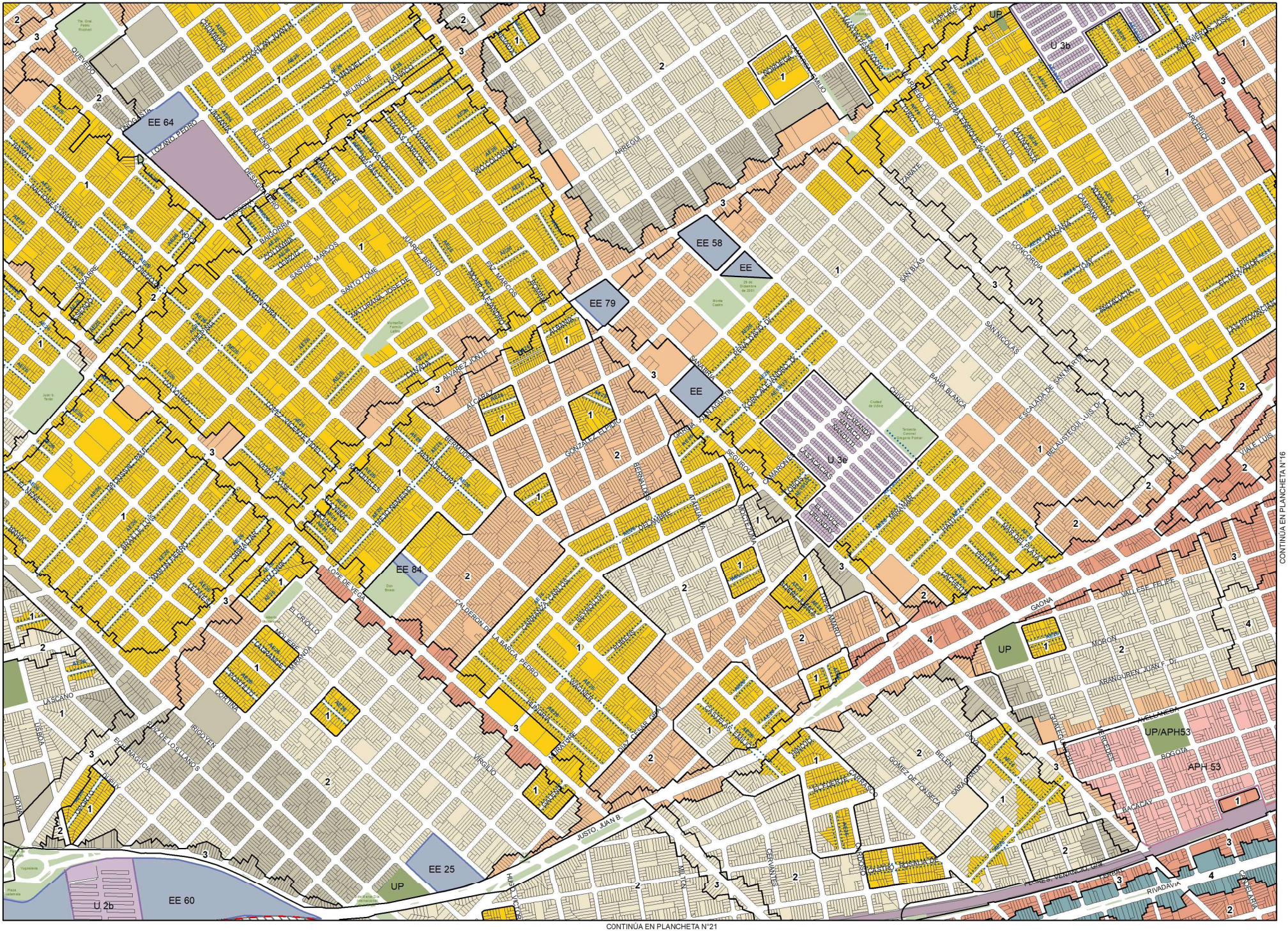
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

N

metros
0 50 100 200

CONTINÚA EN PLANCHETA N°20

CONTINÚA EN PLANCHETA N°10



CONTINÚA EN PLANCHETA N°14

CONTINÚA EN PLANCHETA N°16

CONTINÚA EN PLANCHETA N°21

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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

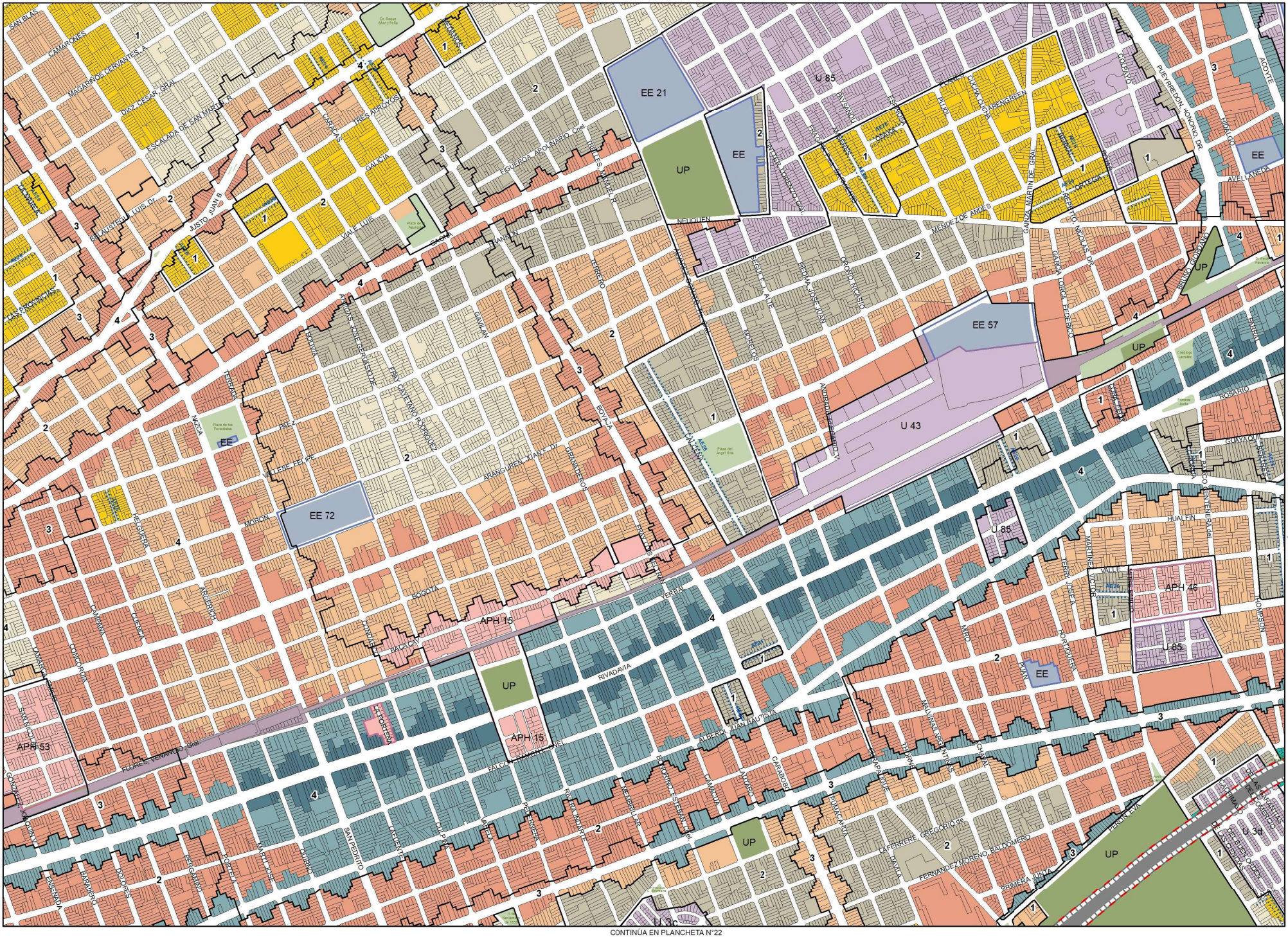
- Puentes

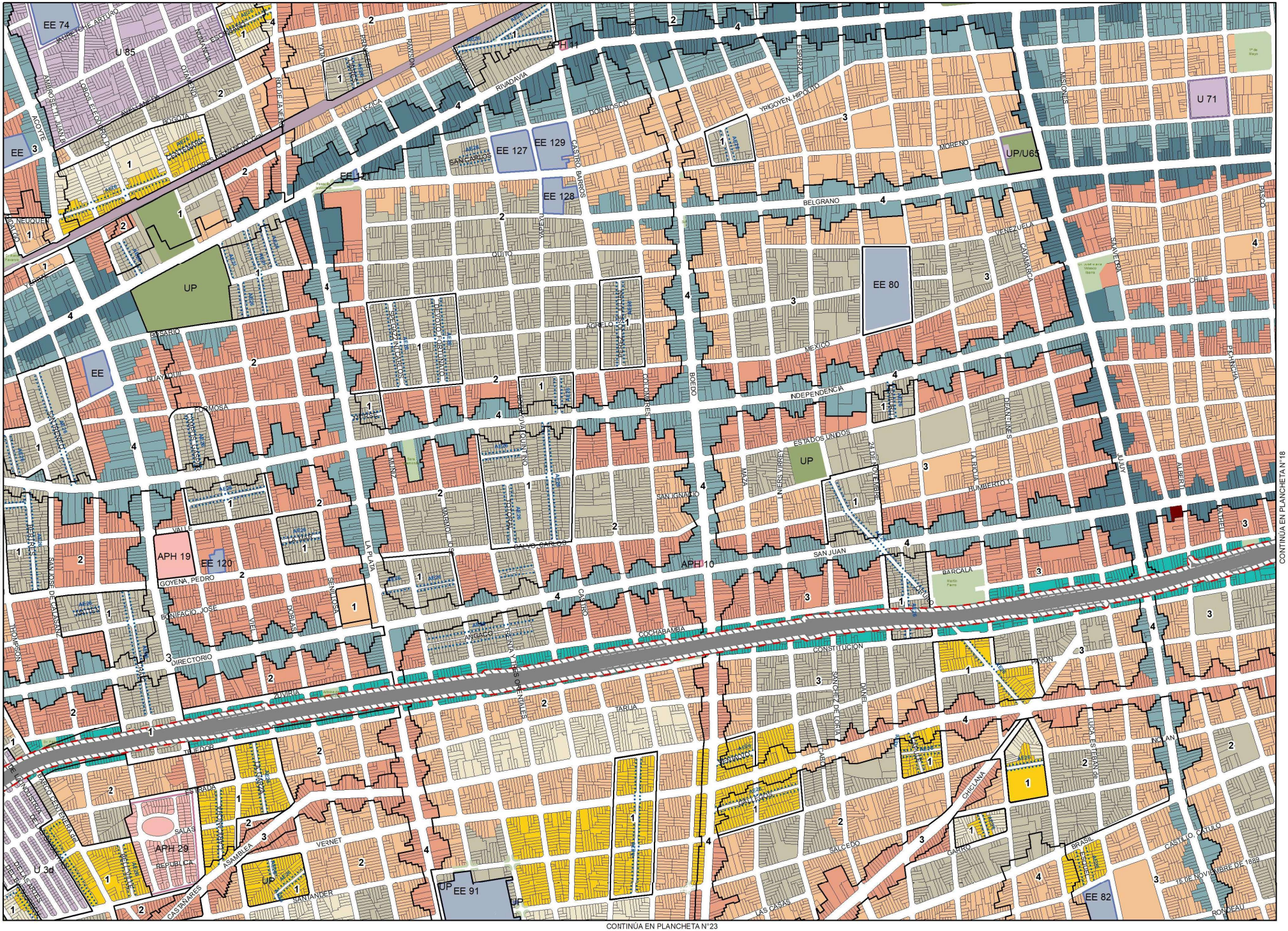
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

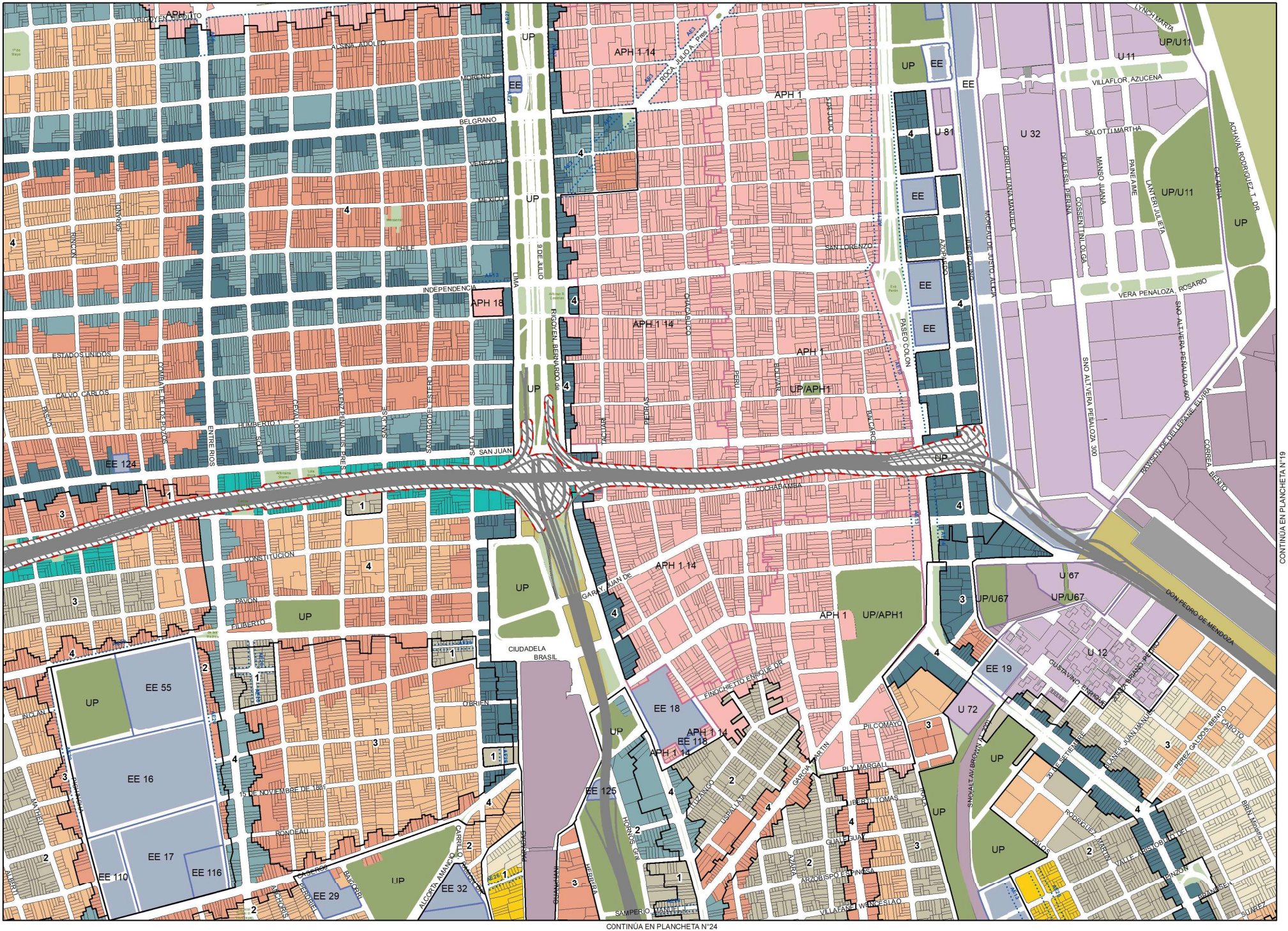
N

metros
0 50 100 200

CONTINÚA EN PLANCHETA N°11


EE 21
UP
EE
U 85
EE 57
U 43
EE 72
APH 15
APH 53
APH 46
U 65
U 3c
U 3d
SAN BLAS
CAMARONES
MIGUEL DE CERVANTES SAAVEDRA
DIEZ CESAR GRAL
ESCALADA DE SAN MARTIN R.
TRES ARROYOS
GALICIA
JUSTO JUAN B.
VIALE LUIS
LAS PROVINCIAS
BELGRANO MANUEL
CARACAS
FIGUEROA ALCORTA
FIGUEROA APOLINARIO Cnel
REPUBLICA DE LA INDIA
NEUQUEN
SALOMA
DANIELA
FERREYRA
ARTICAS JOSE GERVASIO DE
BOLIVIA
TERRADA
NAZCA
PAEZ
COLOMBRES FELIPE
MORON
HELGUERA
ARGERICH
CANZANA
CUENCA
CONCORDIA
LAVALLEJA JUAN
SAN NICOLAS
GONZALEZ JOAQUIN V.
PERGAMINO
DOLORES
BARRAFATO
ENSENADA
MARTIN JOSE
QUIROZ
SAN PEDRITO
LATINENA
CHILAVERT
PEDRERA
ANCHEL
RIVERA INDARTE
MERCEDES
BONORINO ESTRADA
CAMACHUA
CARABOBO
LAFERRERE GREGORIO DE
FERNANDEZ MORENO BALDOMERO
PRIMERA JUNTA
PERSONENA
DIVISORIA
DAVILA
PARAGUAY
HUARPE
MALVINAS ARGENTINAS
HUERGO
ALBERDI JUAN BAUTISTA
FLORES VENANCIO Gral
LA PORTEÑA
BOGOTA
RIVADAVIA
YERUA
BACACAY
HONDURAS
PANAMA
ARANGUREN JUAN F. Dr.
GRANADEROS
BOYACA
ANDRADE ERNESTO Y
CAMPERA
PLAZA
ROSARIO
GUAYAQUIL
HUALFIN
VALLE
MARTINEZ VICTOR
TERRY JOSEFA
THOMPSON
HORTIGUERA
MIRO
JUAN
PUEYRREDON HONORO DR
HIDALGO
AVELLANEDA
ACOYTE
COLPAYO
CUCHA CUCHA
ARENGREEN
FUEGO
PUNTA ARENAS
PUNTA ARENAS
PUNTA ARENAS


CONTINÚA EN PLANCHETA N°12
CONTINÚA EN PLANCHETA N°16
CONTINÚA EN PLANCHETA N°18
CONTINÚA EN PLANCHETA N°23
EE 74
U 85
EE
UP
APH 11
EE 127
EE 129
EE 128
EE 80
U 71
UP/U65
APH 19
EE 120
APH 10
APH 29
EE 91
EE 82
U 3d
BELGRANO
RIVADAVIA
INDEPENDENCIA
SAN JUAN
MORENO
MEXICO
ESTADOS UNIDOS
BOCHABAMBA
CONSTITUCION
DIRECTORIO
CASTRO BARROS
DON BOSCO
YRIGOYEN HIPOLITO
ESPAÑA
PERU
BOLIVAR
PIEDRAS
PERU
SAN JOSE DE CALASANZ
SANTIAGO
SALTA
CHILE
VENEZUELA
CATAMARCA
PASCO
PUEYRREDON
RAWSON
LEZICA
QUITO
FORMOSA
GUAYAQUIL
SUIPACHA
VALLE
GOYENA, PEDRO
BONIFACIO, JOSE
ZAVIRIA
TARIJA
ESTRADA
ASAMBLEA
VERNET
SALAS
REPUBLICA
CASTANARES
SANTANDER
LAS CASAS
GARRO
SALCEDO
CHICLANA
PIRAN
NOGAN
BRASIL
CASTRO CASTILLO
15 DE NOVIEMBRE DE 1889
RONDEAU
BARCALA
Mercado Patricios
Iglesia Nuestra Señora de Pompeya
Iglesia Nuestra Señora del Pilar
Iglesia Nuestra Señora de Balvanera
Iglesia Nuestra Señora de Montserrat
Iglesia Nuestra Señora de Lourdes
Iglesia Nuestra Señora de Loreto
Iglesia Nuestra Señora de Pompeya



PLANCHETA N°18

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

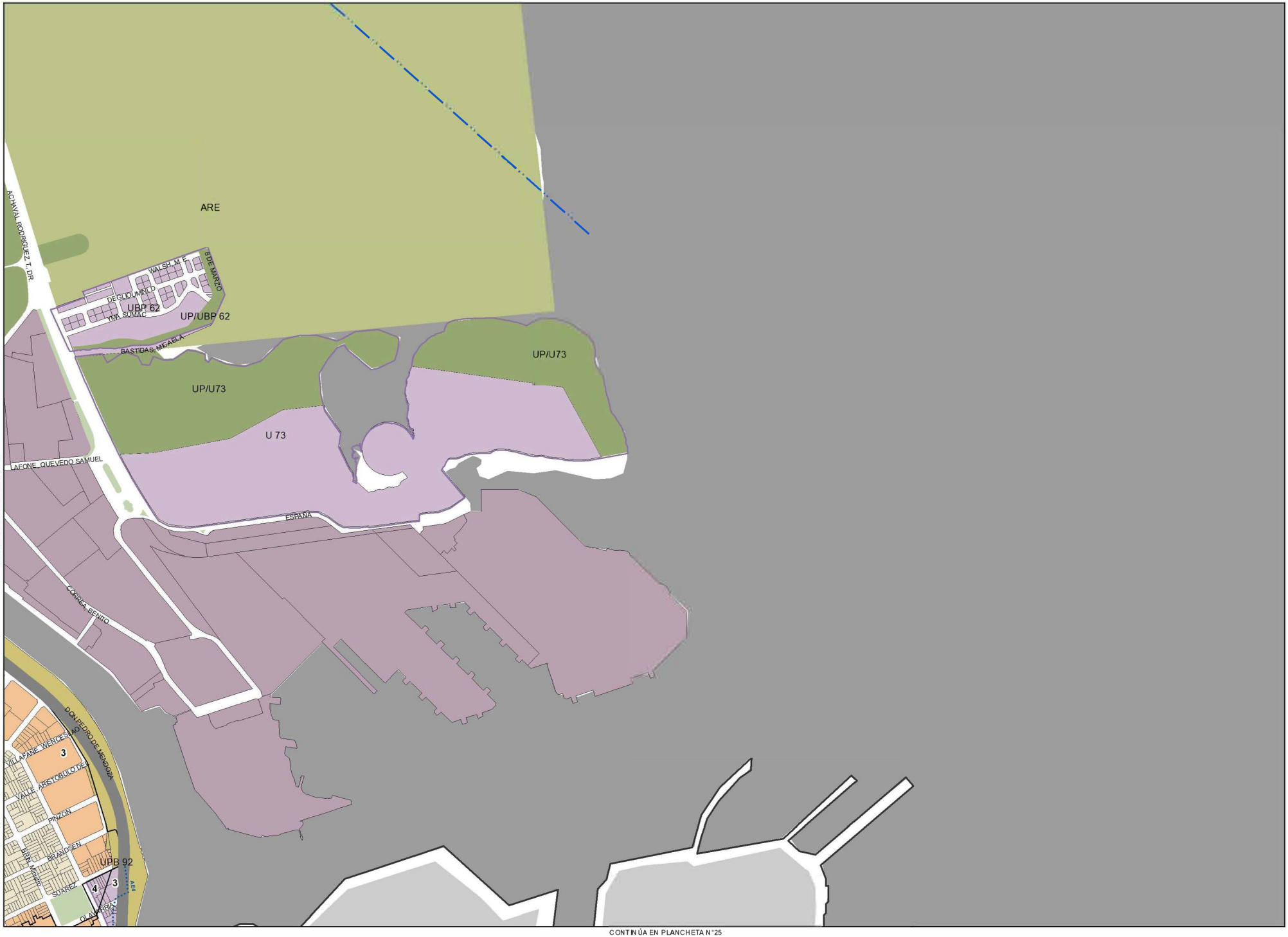
- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea 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°33



CONTINÚA EN PLANCHETA N°18

CONTINÚA EN PLANCHETA N°25

PLANCHETA N°19

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USA A
- 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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RU A
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

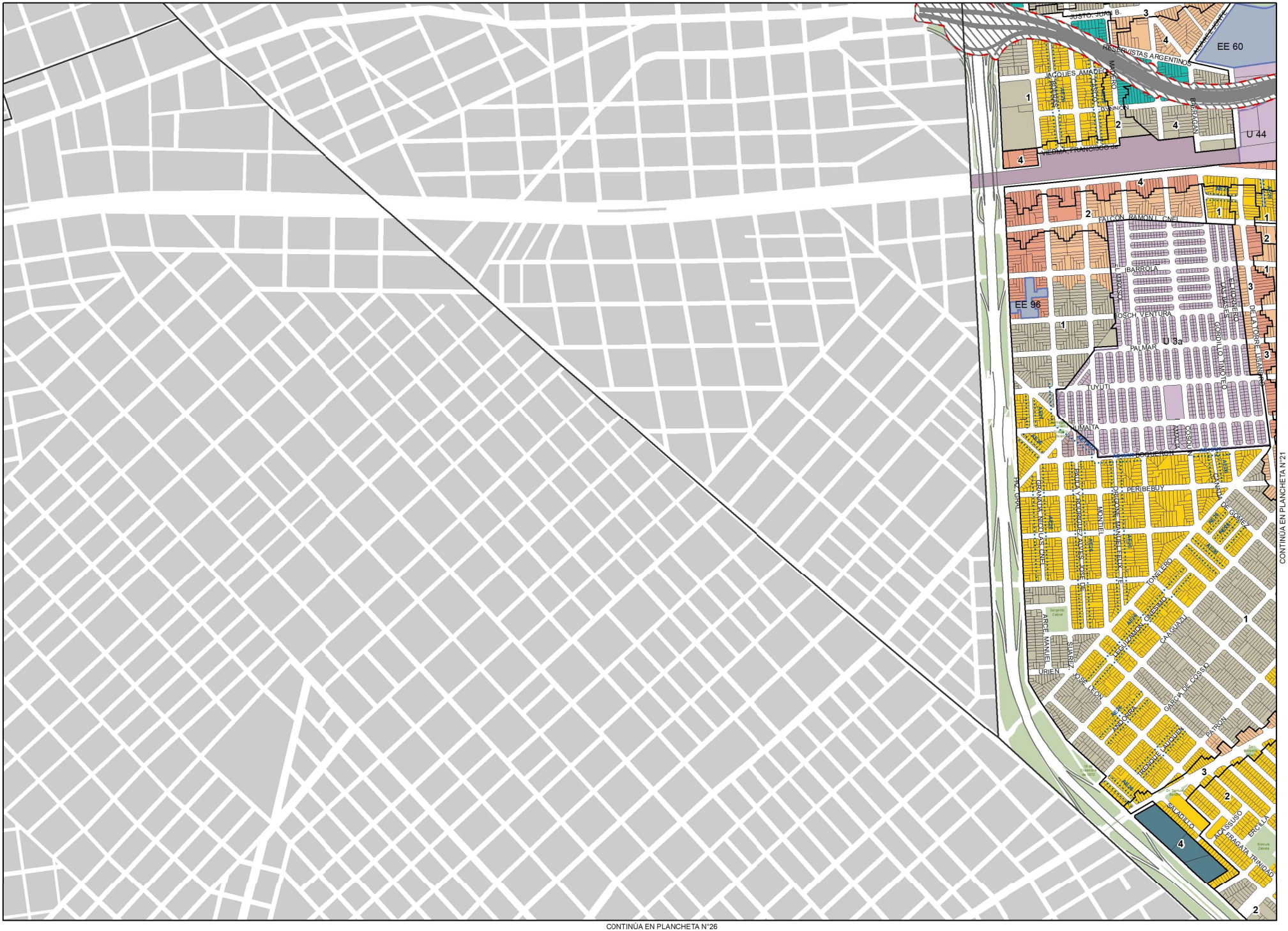
- Puentes

- 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

N

metros
0 50 100 200

CONTINÚA EN PLANCHETA N°14



CONTINÚA EN PLANCHETA N°26

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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

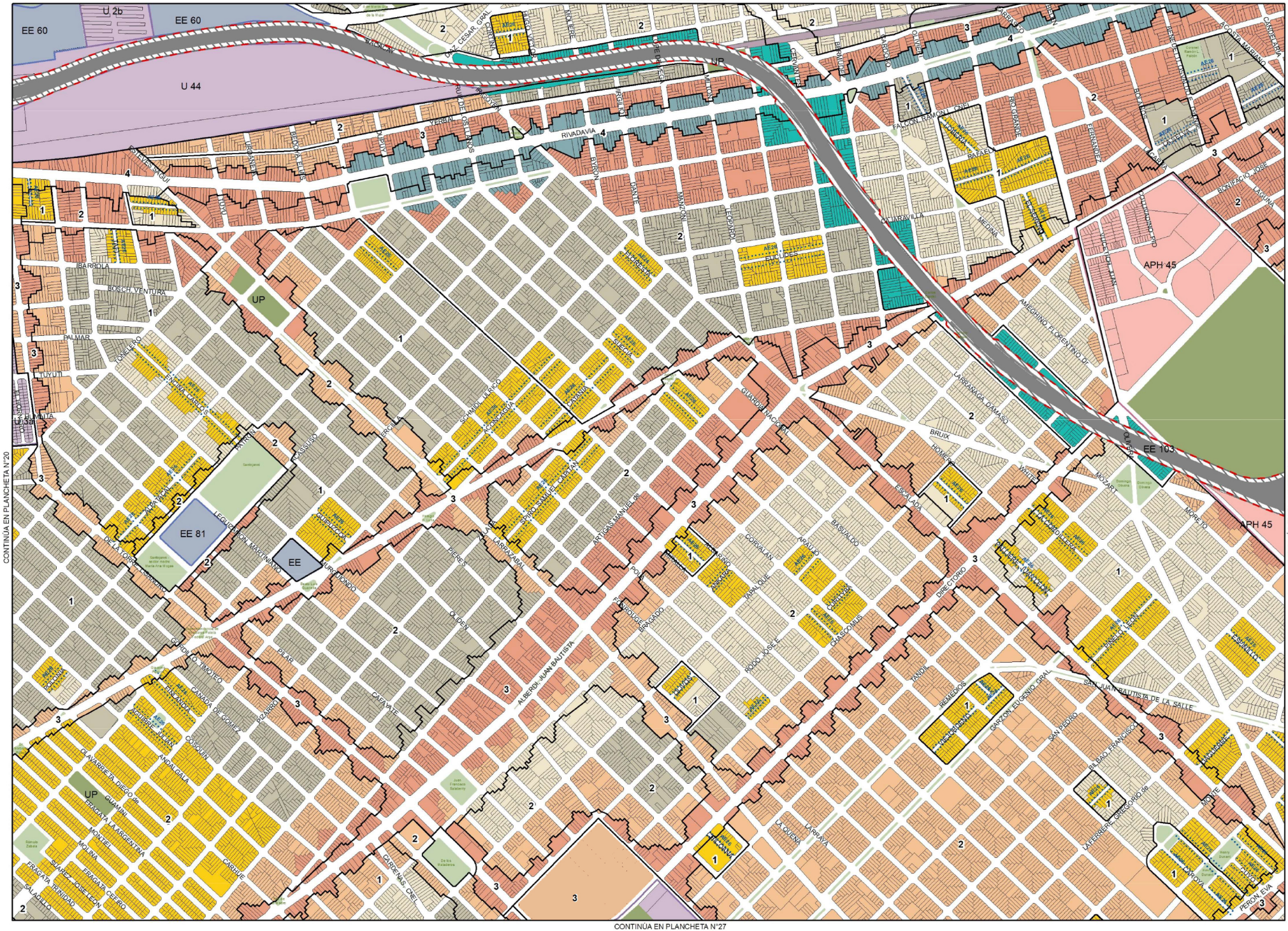
- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

- Puentes

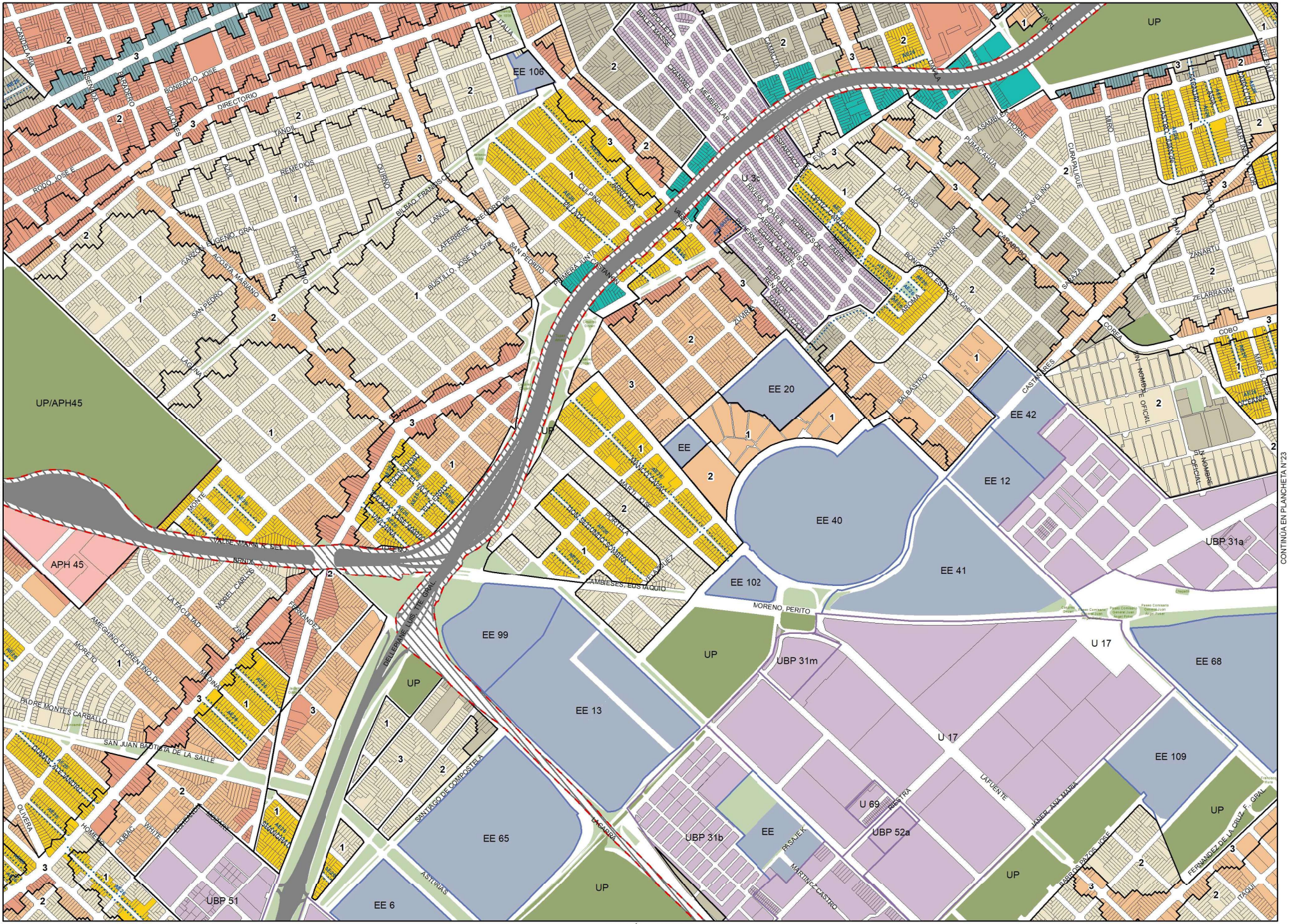
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

N

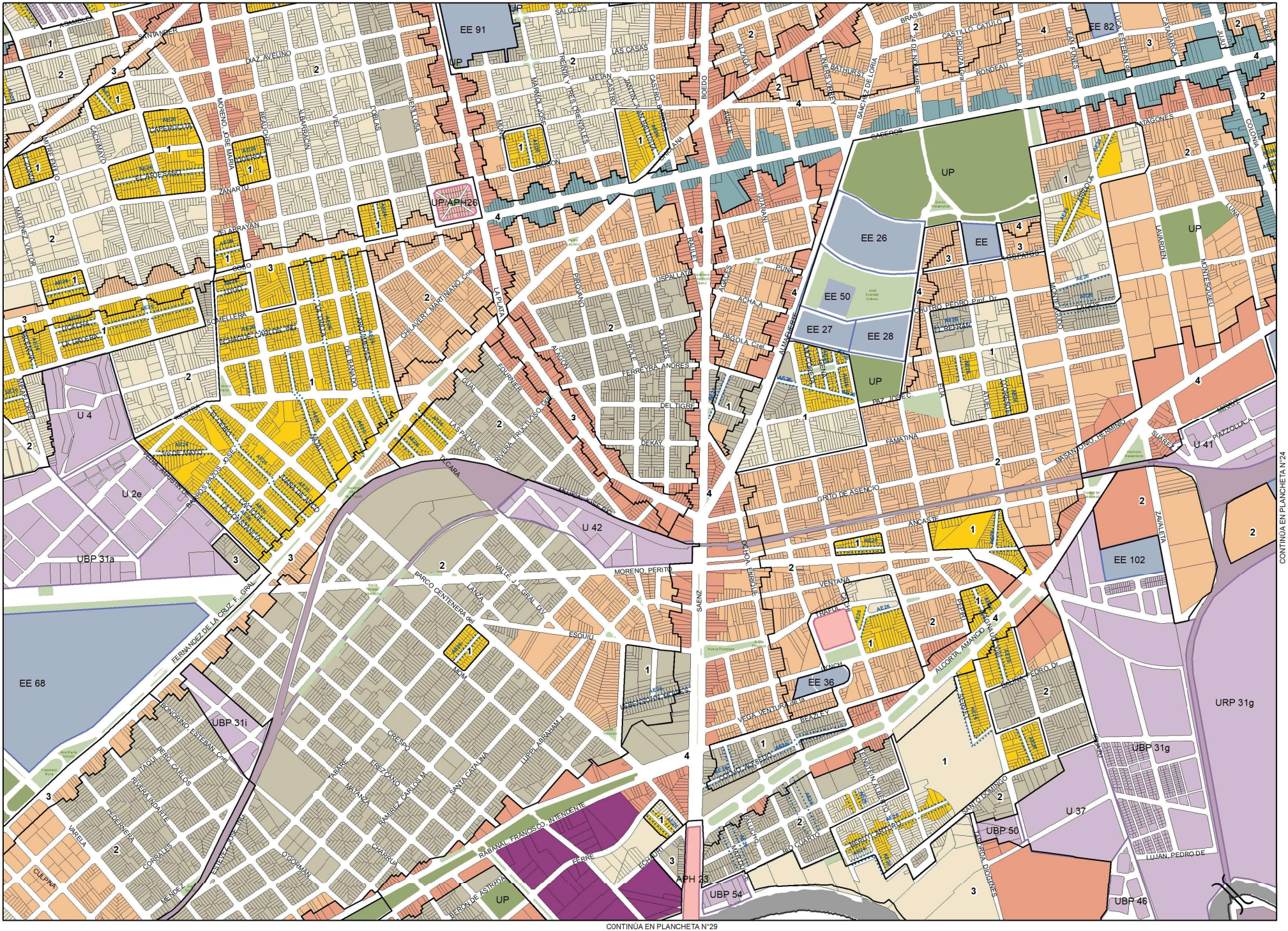
metros
0 50 100 200


CONTINÚA EN PLANCHETA N°15
CONTINÚA EN PLANCHETA N°20
CONTINÚA EN PLANCHETA N°22
CONTINÚA EN PLANCHETA N°27
EE 60
U 2b
U 44
UP
APH 45
EE 103
EE 81
EE
RIVADAVIA
YERBAL
IBARROLA
BOSCH, VENTURA
PALMAR
LUYUN
LEGUIZAMON, MARTINIANO
ALBERDI, JUAN BAUTISTA
GUARDIA NACIONAL
LARRAÑAGA, DAMASO
MOZART
SAN JUAN BAUTISTA DE LA SALLE
GARZON, EUGENIO, GRAL
SAN PEDRO
BALBAO, FRANCISCO
LAFERRERE, GREGORIO de
PERON, EVA
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
Area de Renovacion Urbana Riachuelo
Equipamiento Especial
Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
Área de desarrollo urbano especial
Área RUA
Unidad de edificabilidad RUA
Linea 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
N
metros
0 50 100 200

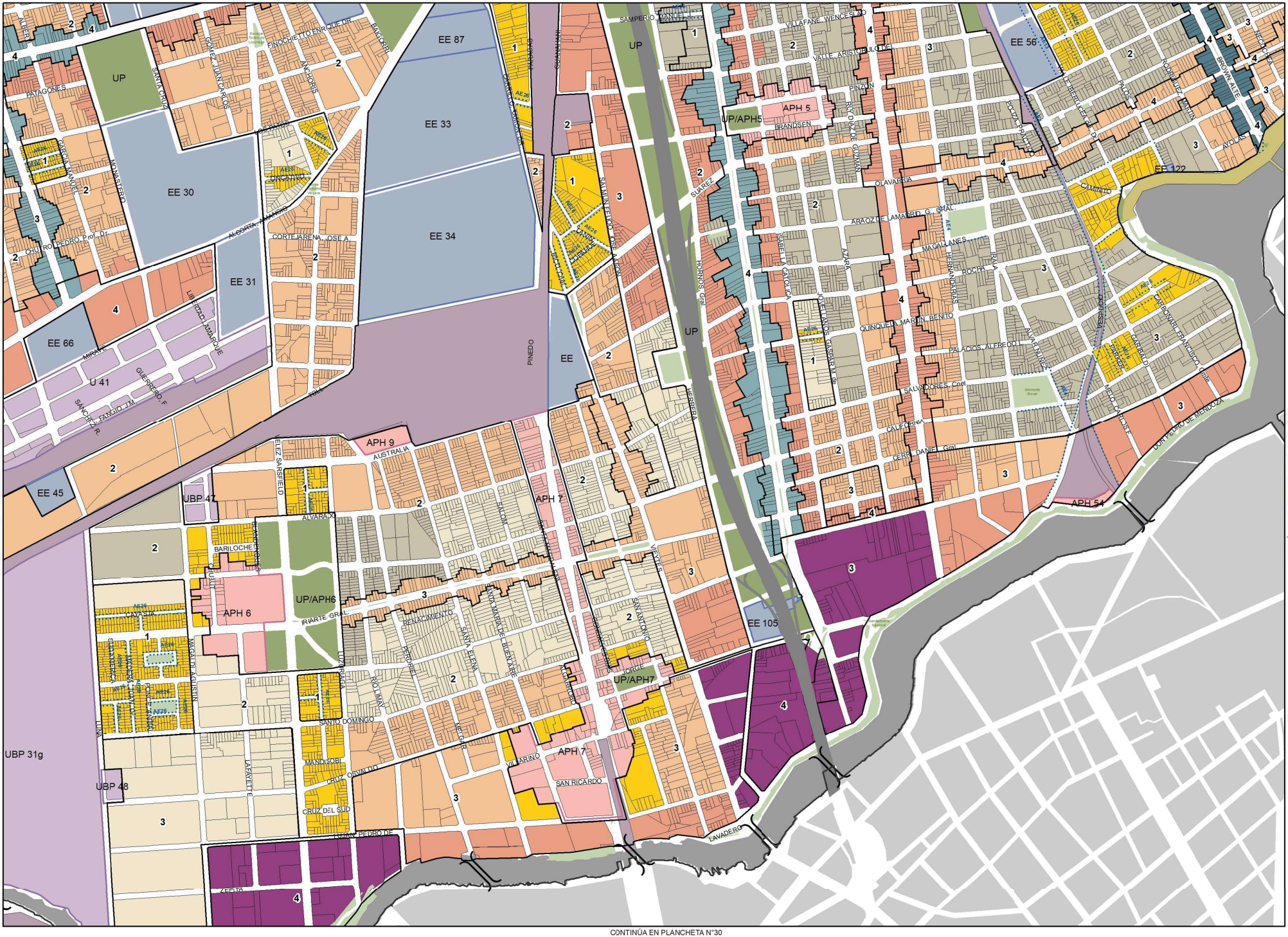
CONTINÚA EN PLANCHETA N°16


UP/APH45
APH 45
UP
EE 106
EE 20
EE
EE 42
EE 12
EE 40
EE 41
EE 102
EE 99
EE 13
EE 65
EE 6
EE 68
EE 109
UBP 31a
UBP 31m
UBP 31b
UBP 51
UBP 52a
U 3c
U 17
U 69
U 17
U 69
MORENO, PERITO
CAMBESES, EUSTAQUIO
DELFERRARE LUIS TTE. GRAL.
SANTIAGO DE COMPOSTELA
ASTURIAS
PASAJE K
MARTINEZ CASTRO
LAFUENTE
JANER, ANA MARIA
FERNANDEZ DE LA CRUZ, F. GRAL.
PASEO PAZOS, JOSE
ITAQUI
CASTAÑARES
SIN NOMBRE OFICIAL
CURAPALIGUE
ASAMBLEA THORNE
PUMACAHUA
DIAZ AVELINO
CARABOBO
SANTANDER
BONORINO ESPORA, Cnel.
ZELARRAYAN
ZANARTU
COBO
CORREA
SARAZA
LAUTARO
ESMERALDA
PERU
MEXICO
ESTADOS UNIDOS
CHILE
ARGENTINA
ITALIA
BALLET MASS
CRANWELL
LA MARBELLA
CAMACUA
ESPAÑA
ESTRADA
ESMERALDA
PERU
MEXICO
ESTADOS UNIDOS
CHILE
ARGENTINA
ITALIA
CANDELARIA
BISENTINA
RADDATZ
BONIFACIO, JOSE
DIRECTORIO
VOLQUES
RODO, JOSE E.
TANDIL
AZUL
REMEDIOS
QUIRNO
BILBAO, FRANCISCO
GARZON, EUGENIO, GRAL.
ACOSTA, MARIANO
SAN PEDRO
LAGUNA
PERGAMINO
LAFERRERE
BUSTILLO, JOSE M. Gral.
LANUS
GREGORIO DE
SAN PEDRITO
CULPINA
ARROYO EL HUECO
PRIMERA JUNTA
SANTA FE
VALENCIA
ZUVIRIA
ENRIQUE, RAMON Y CAJAL
FERAUD
ESQUIU, MANUEL
CARRIEGO, EVARISTO
ROBERTSON
FABRE
SILVERA NORTE
SILVERA
AROMA
MONTE
VALLE, MARIA N. DEL
BRIX
NOEL, CARLOS
LA FACULTAD
AMEGHINO, FLORENTINO D.
MORENO
PADRE MONTES CARBALLO
SAN JUAN BAUTISTA DE LA SALLE
OLIVERA
HOMERO
RUBAC
WHITE
ESTRUGAMOU
MOLINARI
BLANCHARD
CUNTA, ANA MARIA
FERNANDEZ
FINNEY
MOLINA
ZORRILLA
HOY, SEGUNDO SOMERA
MARTINEZ
MARTI, JOSE
MANCOPANAL
VIRGINIA
PLAZA, JOSE MARIA
AGUIRRE, JOSE
TELLO, JOSE
PEREZ, JOSE
ALEGRE
ALEGRE
ALEGR

CONTINÚA EN PLANCHETA N°17


EE 91
UP
UP/APH26
EE 26
EE 50
EE 27
EE 28
EE
EE 82
EE 102
EE 36
EE 68
U 4
U 2e
U 42
U 41
U 37
UBP 31a
UBP 31i
UBP 31g
UBP 50
UBP 54
UBP 46
APH 23
URP 31g
SAENZ
MORENO, PERITO
GRITO DE ASENCIO
FAMATINA
ANCASTE
VENTANA
ESQUIU
FERNANDEZ DE LA CRUZ, F. GRAL
PARCO CENTENERA del
VALLE, J. GRAL. DV.
RABANAL, FRANCISCO, INTENDENTE
FERRE
LUJAN, PEDRO DE
SANTO DOMINGO
ALCORTA, AMANCIO
MASANTONIO, HERMINIO
PAZ, JOSE C.
ALMAFUERTE
ACHALA
PAGOLA, GRL.
FERREYRA, ANDRES
DEL TIGRE
DEKAY
LA PLATA
CHALABRAYAN
ZANARTU
DIAZ AVELINO
SANTANDER
SALCEDO
LAS CASAS
BOEDO
CASTRO BARROS
CASEROS
BRASIL
CASTILLO, CATULO
LA RIOJA
DEAN FUNES
CARAMARCA
JUJUY
PATAGONES
COLONIA
LAVARDEN
MONTESQUIEU
LUNA
ARROYO
CHICLANA
SUAREZ
PAZZOLLA
ZAVALETA
MIRAVE
ROMERO
ROMERO, JOSE MARIA
BERUTI, JOSE
BARRACAS
SENILLOSA
CACHIMAYO
MARTINEZ VICTOR
SOLIS
SOLER
SOLDATI
SOLDADO
SOLDADO DE LA INDEPENDENCIA
SOLDADO DE LA CRUZ
SOLDADO DE BANDOLO
SOLDADO CARLOS INS
SOLDADO DE LA CRUZ
SOLDADO DE LA INDEPENDENCIA

CONTINÚA EN PLANCHETA N°18


EE 87
EE 33
EE 34
EE 30
EE 31
EE 66
EE 45
EE 56
EE 122
EE 105
EE
UP
UP/APH5
UP/APH6
UP/APH7
APH 5
APH 6
APH 7
APH 9
APH 54
U 41
UBP 47
UBP 48
UBP 31g
PINEDO
SAMPERIO MANUEL
VILLAFAÑE WENCESLAO
VALLE ARISTOBULO DEL
PINZON
RUIZ DE GUZMAN
BRANDSEN
OLAVARRIA
SUAREZ
ARAOZ DE LAMADRID G. GRAL
MAGALLANES
ROCHA
QUINQUELA MARTIN BENITO
PALACIOS ALFREDO
SALVADORES Capit
CERRI DANIEL Gral
HORNOS Gral
HERRERA
AUSTRALIA
ALVARADO
BARILOCHE
IRIARTE GRAL
RENACIMIENTO
SANTA ELENA
PEDRO MOLINA
RIOLIMAY
SANTO DOMINGO
MANDISOBI
CRUZ OSVALDO
CRUZ DEL SUD
SAN RICARDO
LAVADERO
VIERTES
SAN ANTONIO
LA ORGE
CAVASTA
LAFAYETTE
MELCHOR
JULIO
ELEZ SARSFIELD
SANCHEZ ZAMORA
GUERRERO F
MIRAVE
LIBERTAD LAMARQUE
CHUCARO PEDRO Prof. Dr.
GARCIA MANUEL
MONASTERIO
ALCORTA AMANCIO
CORTEJARENA JOSE A.
GOMEZ JUAN CARLOS
FINOCHIETTO ENRIQUE DR.
PATAGONES
SANTA CRUZ
BAHORIS
SALMINFELDO JOSE ALCIDES
CANTILO JOSE ARTURO
CARBONARI FRANCISCO Capitán
CANDIOTI
MELO CORNELIO
HOMPERO DE MENDOZA
ROBLES
BROWN ALTE
ANDES
ROBLES
ROBLES
CAMINITO
CALIFORNIA
ESPAÑA PRINCIPE
ESPAÑA REINA
ISABELLA CATOLICA
FERNANDARIAS
AZARA
ALVAR NUÑEZ
CASEROS M. de
LOS ANDES
ESPAÑA
ESPAÑA
ESPAÑA

CONTINÚA EN PLANCHETA N°19

CONTINÚA EN PLANCHETA N°24



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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

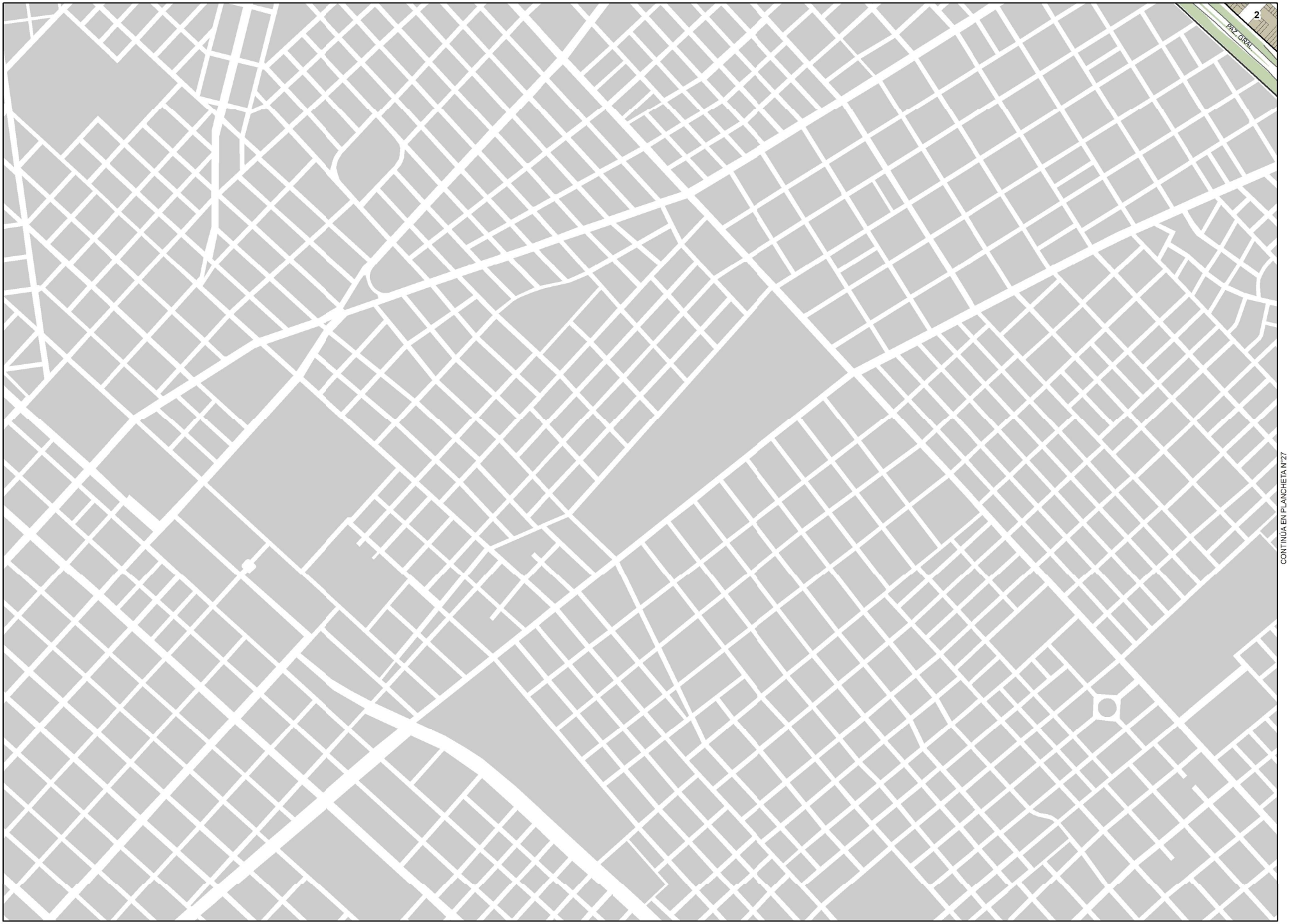
- Puentes

- 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

N

metros
0 50 100 200

CONTINÚA EN PLANCHETA N°20



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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

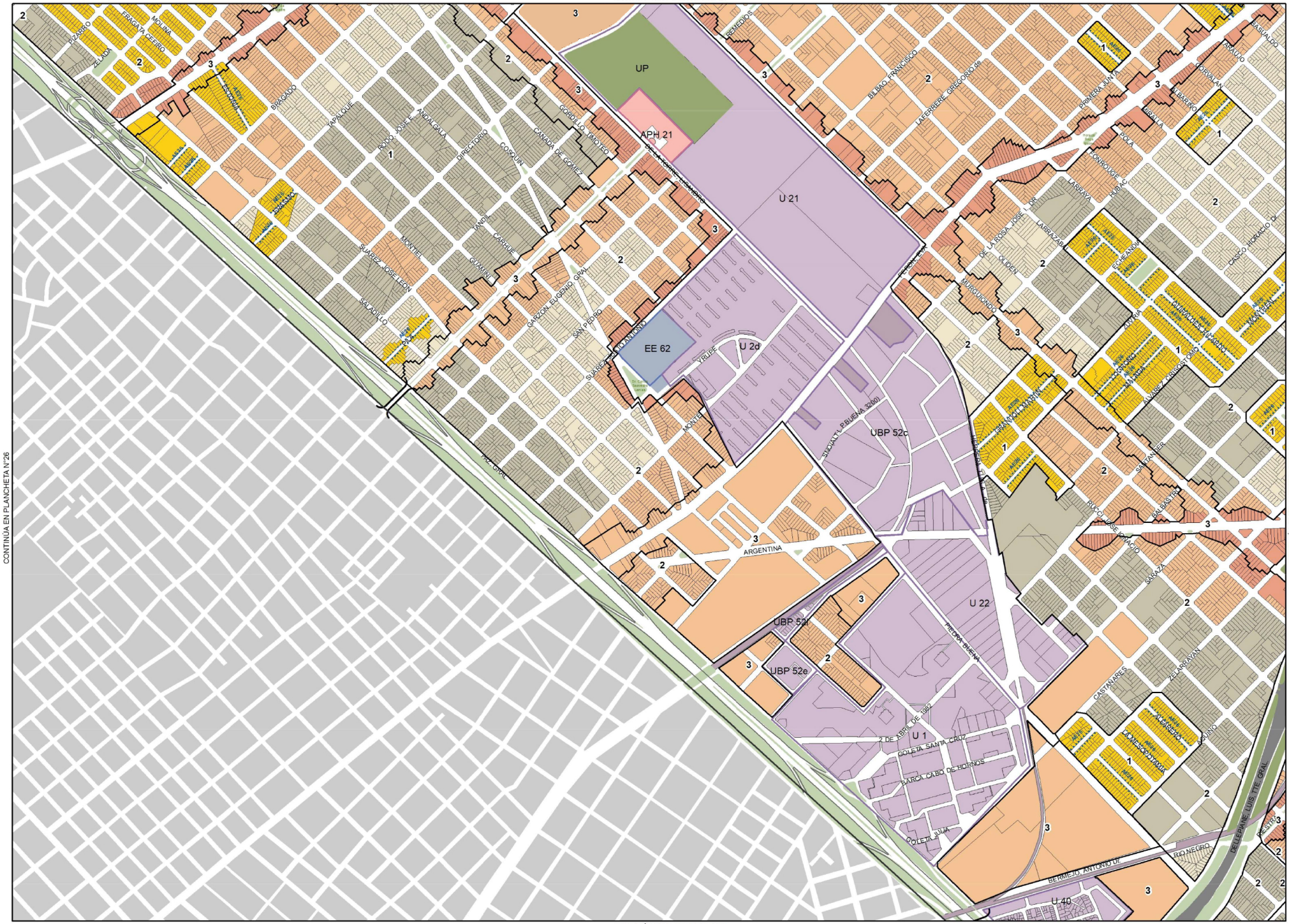
- Puentes

- 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°27

N

metros
0 50 100 200



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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

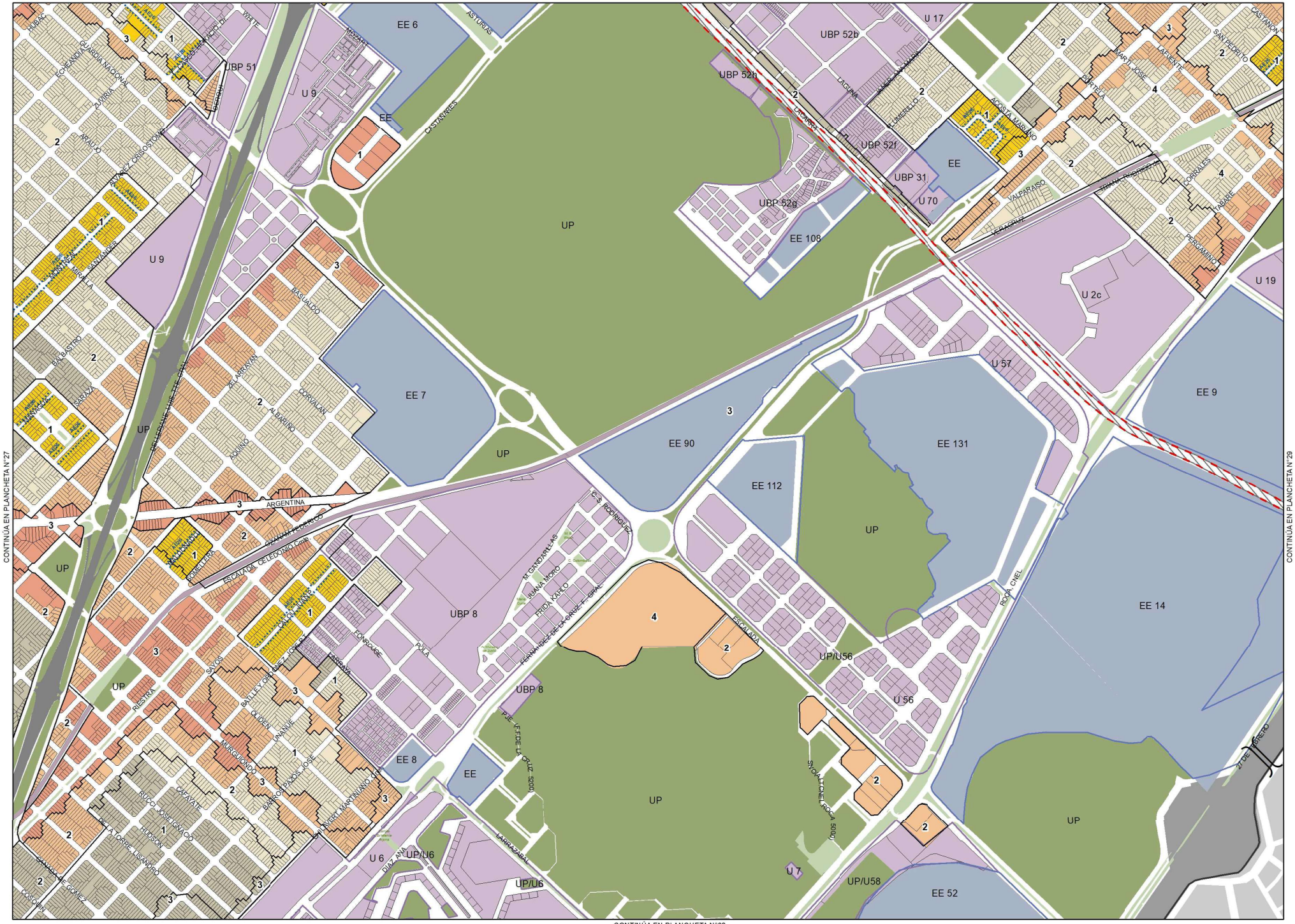
Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea 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°22



CONTINÚA EN PLANCHETA N°27

CONTINÚA EN PLANCHETA N°29

CONTINÚA EN PLANCHETA N°32

PLANCHETA N°28

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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

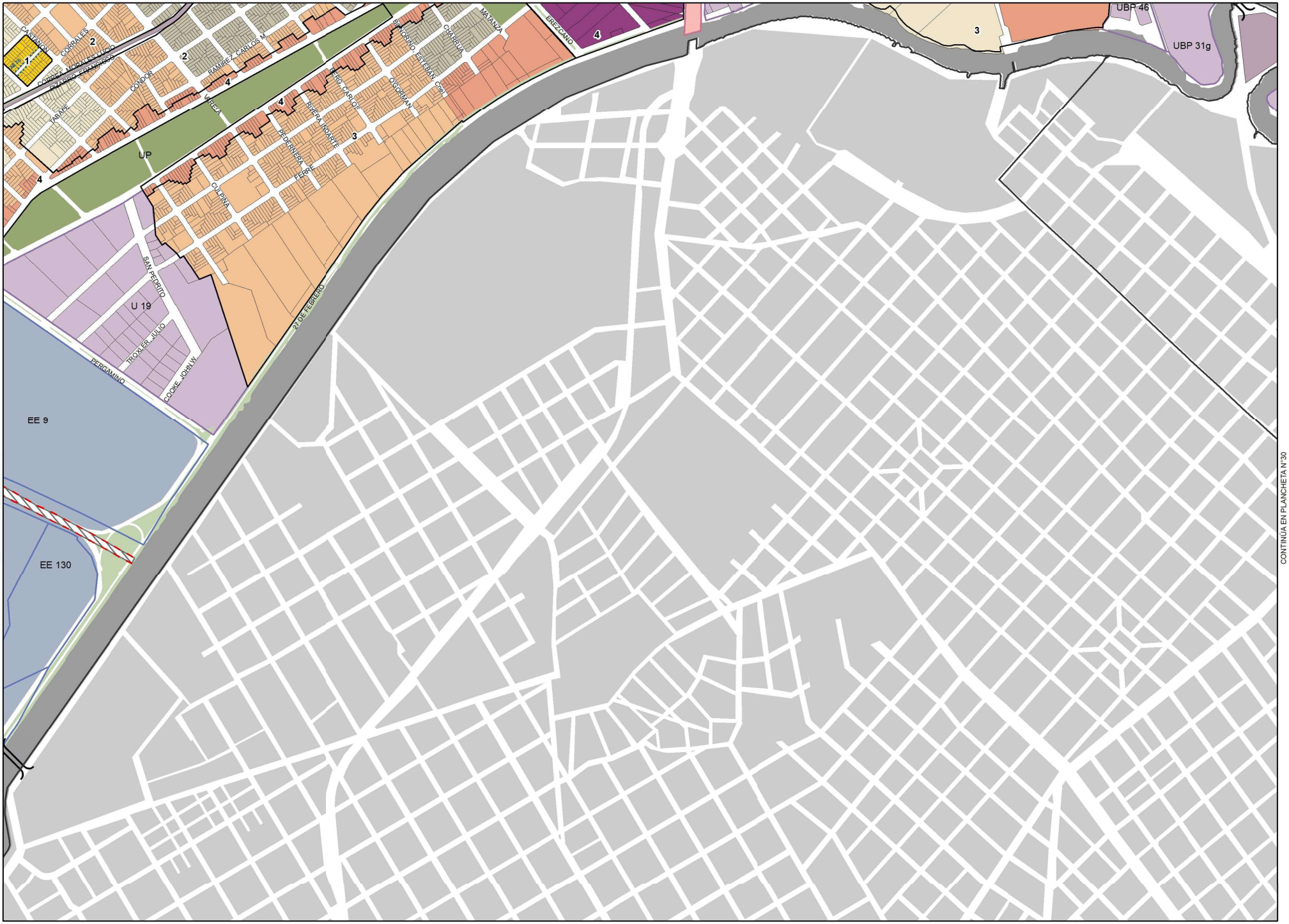
- Puentes

- 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

N

metros
0 50 100 200

CONTINÚA EN PLANCHETA N°23



PLANCHETA N°29

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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

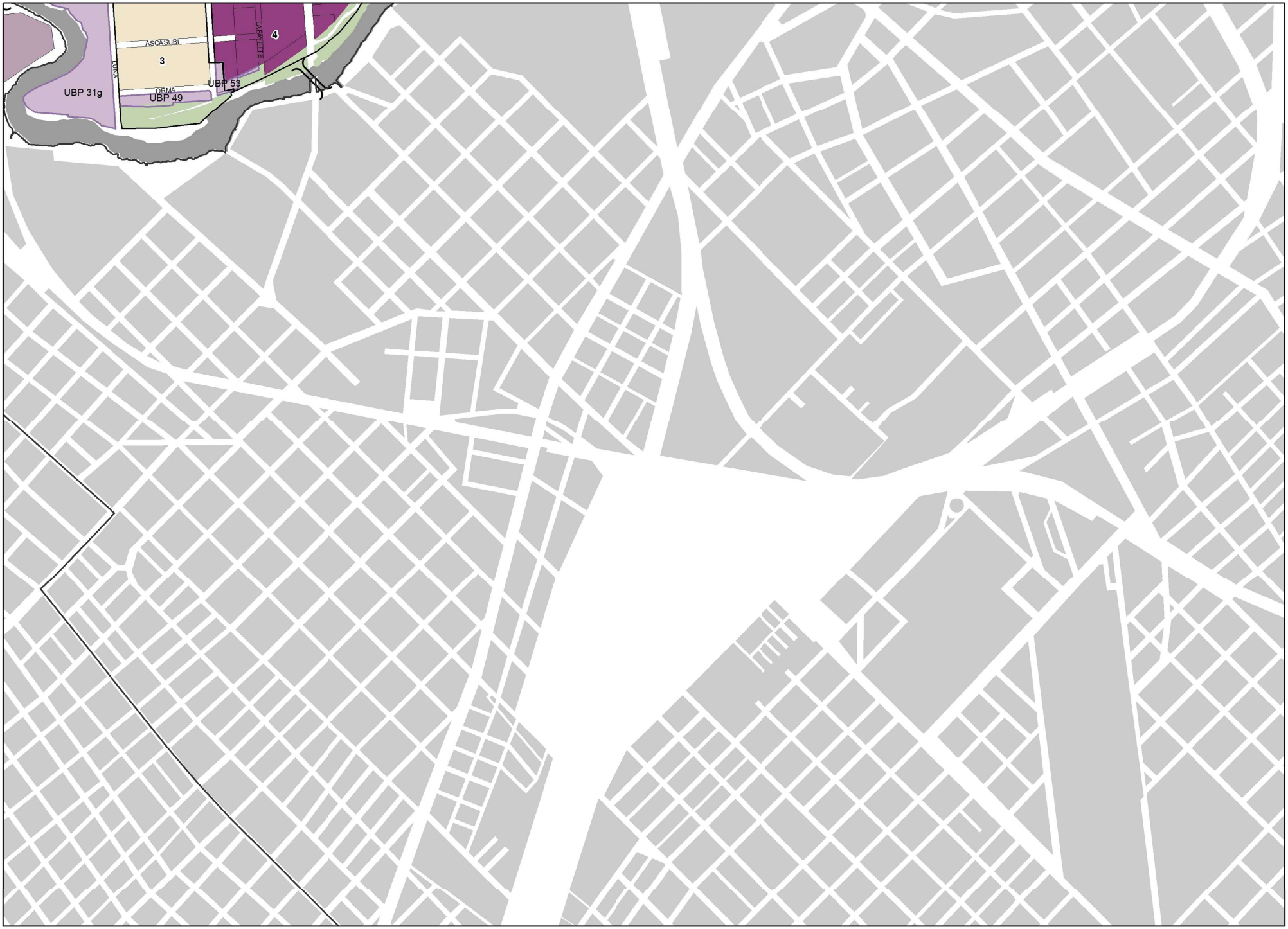
- Puentes

- 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

N

metros
0 50 100 200

CONTINÚA EN PLANCHETA N°24



CONTINÚA EN PLANCHETA N°29

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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial

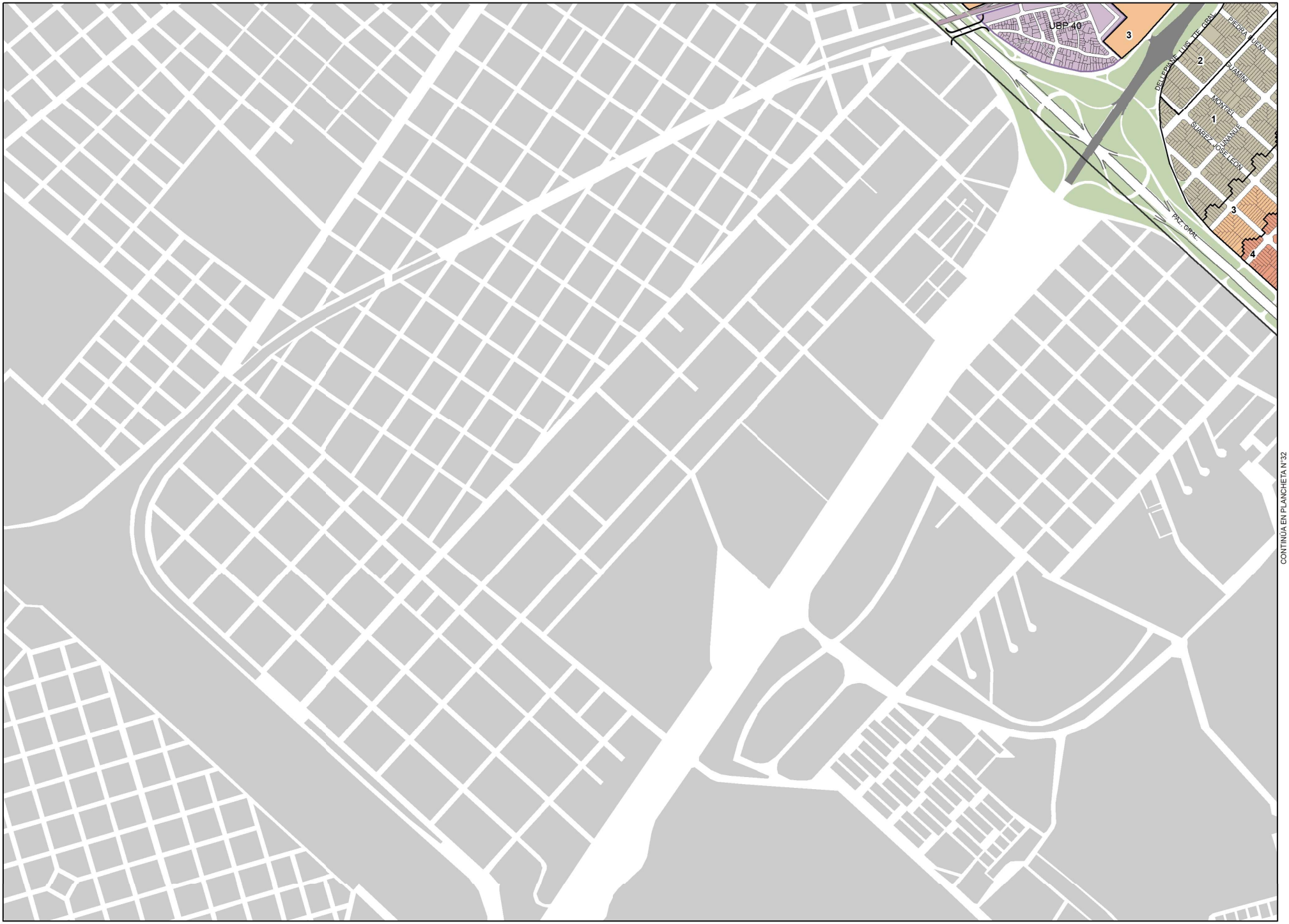
- Puentes

- 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

N

metros
0 50 100 200

CONTINÚA EN PLANCHETA N°27



CONTINÚA EN PLANCHETA N°32

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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea 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

N

metros
0 50 100 200

CONTINÚA EN PLANCHETA N°28

CONTINÚA EN PLANCHETA N°31



PLANCHETA N°32

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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea 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

N

metros
0 50 100 200



CONTINÚA EN PLANCHETA N°13

CONTINÚA EN PLANCHETA N°19

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
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial

Área RUA

- Unidad de edificabilidad RUA
- Linea 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

N

metros

0 50 100 200