CÓDIGO URBANÍSTICO

ANEXO II

Áreas Especiales Individualizadas

LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. Equipamientos Especiales 11

1.1. Condiciones generales para edificios entre medianeras y de perímetro libre 11

1.2. Relación entre altura y separación de paramentos para edificios entre medianeras: 11

1.2.1. Línea de Frente Interno 12

1.3. Altura de un edificio de perímetro libre 12

1.3.1. Retiros de las construcciones 12

1.3.2. Salientes 13

1.3.3. Línea de Frente Interno 13

1.4. Línea interna de basamento para edificios entre medianeras y de perímetro libre 13

1.5. Edificios de perímetro semilibre 14

1.5.1. Disposiciones particulares 14

1.6. Equipamientos Especiales Específicos 14

1.6.1. EE-1 Escuelas Técnicas Raggio y Campo de Deportes 14

1.6.2. EE-2 Espacio para la Memoria y para la Promoción y Defensa de los Derechos Humanos 14

1.6.3. EE-3 Ciudad Universitaria 14

1.6.4. EE-4 Instituto Geográfico Nacional 15

1.6.5. EE-5 Escuela Superior de Guerra, Escuela Superior Técnica Fabricaciones Militares 15

1.6.6. EE-6 Universidad Tecnológica Nacional y Museo. Establecimiento Educativo de Nivel Medio 15

1.6.7. EE-7 Escuela de Cadetes de Policía Federal Coronel Ramón L. Falcón 15

1.6.8. EE-8 Escuela Técnica E.T.E. N° 13 José Luis Del Pini ex C.O.N.E.T. 15

1.6.9. EE-9 Centro de Transferencia de Cargas Sur 15

1.6.10. EE–10 Centro Deportivo de Tiro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 16

1.6.11. EE-11 Centro Deportivo La Vuelta de Obligado 17

1.6.12. EE-12 Club D.A.O.M. 17

1.6.13. EE-13 Parque Almirante Guillermo Brown (Cesiones a Clubes y otros) 17

1.6.14. EE-14 Parque Deportivo Pte. Julio A. Roca 17

1.6.15. EE-15 Hospital Militar Central Cirujano Mayor Cosme Argerich 17

1.6.16. EE-16 Hospital de Pediatría SAMIC Profesor Dr. Juan P. Garrahan 17

1.6.17. EE-17 CENARESO 17

1.6.18. EE-18 Hospital General de Niños Dr. Pedro de Elizalde 17

1.6.19. EE-19 Hospital General de Agudos Dr. Cosme Argerich 17

1.6.20. EE-20 Hospital General de Agudos Dr. Parmenio Piñero 17

1.6.21. EE-21 Policlínica Bancaria 9 de Julio 17

1.6.22. EE-22 Instituto de Oncología Dr. Ángel Roffo (Inst. Medic. Experimental) 17

1.6.23. EE-23 Asilo San Miguel 18

1.6.24. EE-24 Hospital de Emergencias Psiquiátricas Dr. Torcuato de Alvear-Hogar de Ancianos San

Martín 18
1.6.25. EE-25 Instituto Manuela Tutzo de Bonifacio 18
1.6.26. EE-26 Hospital Policial Bartolomé Churruca Visca 18
1.6.27. EE-27 Hospital General de Agudos Dr. José Manuel Penna 18
1.6.28. EE-28 Maternidad María Nogués de Mouras 18
1.6.29. EE-29 Hospital Británico 18
1.6.30. EE-30 Hospital de Infecciosos Dr. Francisco Javier Muñiz 19
1.6.31. EE-31 Instituto Nac. De Microbiología Dr. Carlos G. Malbrán 19
1.6.32. EE-32 Hogar de Ancianos Dr. Guillermo Brown 19
1.6.33. EE-33 Hospital Neuropsiquiátrico Dr. José T. Borda 19
1.6.34. EE-34 Hospital Neuropsiquiátrico Dr. Braulio Moyano 20
1.6.35. EE-35 Hospital General de Agudos Bernardino Rivadavia y Hospital Dr. Ramón Carillo Odontología 20
1.6.36. EE-36 Hospital Aeronáutico Central 22
1.6.37. EE-37 Planta Potabilizadora de Agua 22
1.6.38. EE-38 Regimiento de Granaderos a Caballo General San Martín Regimiento 1 de Infantería Patricios 22
1.6.39. EE-40 Cementerio de San José de Flores 22
1.6.40. EE-41 Establecimiento Varela- ex O.S.N. 23
1.6.41. EE 42 Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires – Depósito Balbastro 23
1.6.42. EE 44 Facultad de Derecho 23
1.6.43. EE 45 Club Barracas Central 23
1.6.44. EE 46 Hogar de Niñas Crescencia Boado de Garrigos 23
1.6.45. EE 47 Cementerios de la Chacharita, Alemán y Británico 23
1.6.46. EE-49 Estación Terminal de Ómnibus de Larga Distancia – Retiro 23
1.6.47. EE-50 Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología – Archivo (Parque José Evaristo Uriburu) 23
1.6.48. EE-52 Autódromo de la Ciudad de Buenos Aires, Oscar y Juan Gálvez 23
1.6.49. EE 54 Campo Hípico Militar y Campo Argentino de Polo 24
1.6.50. EE-55 Centro Judicial 24
1.6.51. EE-56 Estadio y Complejo Deportivo del Club Atlético Boca Juniors 26
1.6.52. EE-57 Club Ferrocarril Oeste 26
1.6.53. EE-58 Club Atlético All Boys 26
1.6.54. EE-59 Estadio y Campo de Deportes de la Asociación Atlética Argentinos Juniors 26
1.6.55. EE-60 Estadio y de Deportes del Club Atlético Vélez Sarsfield 26
1.6.56. EE-61 Sacachispas Fútbol Club 26
1.6.57. EE-62 Club Atlético Nueva Chicago 26

1.6.58. EE-63 Club Atlético Atlanta 26
1.6.59. EE-64 Club Atlético Lamadrid 26
1.6.60. EE-65 Instituto Superior de Seguridad Pública de la Policía de la Ciudad y Estadio 26
1.6.61. EE-66 Estadio y Complejo Deportivo Club Atlético Huracán 27
1.6.62. EE-67 Estadio Club Atlético River Plate 27
1.6.63. EE-68 Estadio y Centro Deportivo del Club Atlético San Lorenzo de Almagro 27
1.6.64. EE-69 Club Comunicaciones 27
1.6.65. EE-71 Laboratorio de Investigaciones, Control y Seguridad Alimentaria del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires 27
1.6.66. EE-72 Hospital General de Agudos Dr. Teodoro Álvarez 27
1.6.67. EE-73 Hospital de Clínicas José de San Martín 27
1.6.68. EE-74 Hospital General de Agudos Dr. Carlos Durand 28
1.6.69. EE-75 Hospital General de Agudos Dr. Juan A. Fernández 28
1.6.70. EE-76 Hospital General de Niños Dr. Ricardo Gutiérrez 28
1.6.71. EE-77 Hospital de Oncología Marie Curie 28
1.6.72. EE-78 Hospital General de Agudos Dr. Ignacio Pirovano 28
1.6.73. EE-79 Hospital de Rehabilitación Manuel Rocca 28
1.6.74. EE-80 Hospital General de Agudos Dr. José María Ramos Mejía 28
1.6.75. EE-81 Hospital General de Agudos Donación Francisco Santojanni 28
1.6.76. EE-82 Hospital Materno Infantil Ramón Sardá 28
1.6.77. EE-83 Hospital General de Agudos Dr. Enrique Tornú 28
1.6.78. EE-84 Hospital General de Agudos Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield 28
1.6.79. EE-85 Hospital General de Agudos Dr. Abel Zubizarreta 28
1.6.80. EE-86 Hospital Naval de Buenos Aires Dr. P. Mallo 28
1.6.81. EE-87 Hospital Infanto Juvenil Dra. Carolina Tobar García 28
1.6.82. EE-88 Instituto de Investigaciones Médicas Dr. Alfredo Lanari 28
1.6.83. EE-89 Polo Educativo Saavedra 28
1.6.84. EE-90 Polo Farmacéutico 29
1.6.85. EE-91 Sede Social, Deportiva y Cultural del Club Atlético San Lorenzo de Almagro 30
1.6.86. EE-92 Instituto de Rehabilitación Psicofísica 31
1.6.87. EE-93 Servicio Nacional de Rehabilitación 32
1.6.88. EE-94 Hospital Italiano 32
1.6.89. EE-95 Estadio Diego Armando Maradona de la Asociación Atlética Argentinos 35
Juniors 35
1.6.90. EE-96 Estación Intermedia de Transporte Interjurisdiccional, Parada Liniers 35
1.6.91. EE-98 Centro de Transbordo Multimodal Estación Sáenz 36

1.6.92. EE-99 Estación Terminal de Transporte Interjurisdiccional 36
1.6.93. EE-100 Higiene Urbana - Planta de Tratamiento Integral y de Recuperación de RSU 36
1.6.94. EE-102 a 109 y EE-126 Higiene Urbana – RSU 36
1.6.95. EE-110 Archivo General de la Nación - Ex Cárcel de Caseros 41
1.6.96. EE – 111 Instituto Cardiovascular de Buenos Aires 43
1.6.97. EE – 112 Hospital Dra. Cecilia Grierson 44
1.6.98. EE-113 Parque Centenario Instituto Nacional de Investigación de las Ciencias Naturales 44
1.6.99. EE-114 Fundación para la Lucha contra las Enfermedades Neurológicas de la Infancia - FLENI 45
1.6.100. EE-115 Universidad Di Tella 46
1.6.101. EE-116 Hospital de Gastroenterología Dr. Carlos Bonorino Udaondo 47
1.6.102. EE-118 Hospital Municipal de Rehabilitación Respiratoria María Ferrer 47
1.6.103. EE-119 Instituto de Zoonosis Luis Pasteur 47
1.6.104. EE-120 Hospital Municipal de quemados Dr. Arturo Umberto Illia 47
1.6.105. EE-121 Hospital José Dueñas-Odontología 47
1.6.106. EE-122 Hospital Don Benito Quinquela Martín-Odontología Infantil 47
1.6.107. EE-123 Hospital Dr. Pedro Lagleyze-Oftalmológico 47
1.6.108. EE-124 Hospital Santa Lucia - Oftalmológico 47
1.6.109. EE - 125 Estación terminal de líneas de transporte público urbano automotor Finochietto y Hornos 47
1.6.110. EE – 126 Centro de separación de RSU Secos Semi - Automatizado. 48
2. Reurbanizaciones Específicas – U31 49
2.1. Normas generales: 49
2.2. Reurbanizaciones Específicas 50
2.2.1. SubÁrea: U31a 50
2.2.2. Sub-Área: U31b 51
2.2.3. Sub-Área: U31g 52
2.2.4. SubÁrea: U31h 53
2.2.5. SubÁrea: U31i 54
2.2.6. SubÁrea: U31j 54
2.2.7. SubÁrea: U31m 54
3. Áreas de Protección Histórica (APH) 54
3.1. Condiciones generales para edificios entre medianeras y de perímetro libre 54
3.2. Relación entre altura y separación de paramentos para edificios entre medianeras: 55
3.2.1. Línea de Frente Interno 55
3.3. Altura de un edificio de perímetro libre 56
3.3.1. Retiros de las construcciones 56

3.3.2. Salientes 56
3.3.3. Línea de Frente Interno 56
3.4. Línea interna de basamento para edificios entre medianeras y de perímetro libre 56
3.5. Edificios de perímetro semilibre 57
3.5.1. Disposiciones particulares 57
3.6. Piezas de Ajuste 58
3.6.1. Piezas consolidadas de referencia 59
3.6.2. Casos de aplicación 59
3.6.3. Exclusiones 61
3.6.4. Intervenciones de carácter edilicio 61
3.6.5. Casos especiales 61
3.7. Áreas de Protección Histórica Específicas 61
3.7.1. APH1 61
3.7.2. APH2 – Parque 3 de Febrero 85
3.7.3. APH3 - Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico 87
3.7.4. APH4 - Entorno Estación Belgrano “R” 93
3.7.5. APH5 - Ámbito Iglesia Santa Felicitas 98
3.7.6. APH6 - Ámbito Basílica Sagrado Corazón 101
3.7.7. APH7 - Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca 104
3.7.8. APH9 - Conjunto Colonia Sola (Ferrocarril General Roca) 112
3.7.9. APH10 - Esquina Homero Manzi – San Juan y Boedo 112
3.7.10. APH11 - Confitería Las Violetas 112
3.7.11. APH12 - Confitería La Ideal 112
3.7.12. APH13 - Iglesia Nuestra Señora de Balvanera – Colegio San José 112
3.7.13. APH14 - Ámbito Recoleta 112
3.7.14. APH15 - Casco Histórico de Flores 126
3.7.15. APH16 - Pasajes Rivarola y La Piedad y su entorno 127
3.7.16. APH17 - Plaza Mitre 129
3.7.17. APH18 - Santa Casa de Ejercicios Espirituales 129
3.7.18. APH19 - Casa Bomba Caballito 131
3.7.19. APH20 – Casa Bomba (Av. Beiró, Mercedes, Gualeguaychú y J. P. Varela) 134
3.7.20. APH21 - Edificios Administrativos del Antiguo Matadero 136
3.7.21. APH22 - Plaza Belgrano y entorno 140
3.7.22. APH23 - Puente Alsina 147
3.7.23. APH26 - Pasaje Butteler 149
3.7.24. APH27 - Barrio San Vicente de Paul 152

3.7.25. APH28 - Casas Baratas en Barrio Agronomía 155
3.7.26. APH29 - Barrio Cafferata 158
3.7.27. APH30 – Av. Alvear y su entorno 165
3.7.28. APH31 – Entorno Plaza Lavalle 173
3.7.29. APH32 – Mercado de Abasto 178
3.7.30. APH36 – Plaza Arenales y Estación Devoto 181
3.7.31. APH38- Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario 190
3.7.32. APH42- Calle Melián entre Olazábal y La Pampa 199
3.7.33. APH44 - Barrancas de Belgrano 205
3.7.34. APH45 – Parque Avellaneda y entorno 214
3.7.35. APH46 – Barrio Inglés 230
3.7.36. APH48- Estación Coghlan y entorno 237
3.7.37. APH50- Avenida Callao 244
3.7.38. APH51 - Catedral al Norte 252
3.7.39. APH53 – Floresta 259
3.7.40. APH 54 - Conjunto Barraca Peña 267

4. ÁREAS DE ARQUITECTURA ESPECIAL 269

4.1.1. AE1 – Terraza Agüero 269
4.1.2. AE2 – Av. Cabildo entre Juramento y Echeverría 270
4.1.3. AE3 – Av. Pte. Roque Sáenz Peña y Pte. Julio A. Roca 270
4.1.4. AE4 – Circuito de interés turístico La Boca 271
4.1.5. AE6 – Plaza Congreso 272
4.1.6. AE8 – Plaza de Mayo 273
4.1.7. AE9 – Plaza Lavalle 274
4.1.8. AE13 – Aceras cubiertas con pórticos 274
4.1.9. AE14 - Tramo Avenidas Paseo Colón, Leandro N. Alem y Del Libertador entre Av. Brasil y calle Eduardo Schiaffino 275
4.1.10. AE16 - Entorno Iglesia Santa Catalina de Siena 276
4.1.11. AE17 – Pasajes de Palermo Viejo, Villa Alvear 278
4.1.12. AE18 – Conjunto Ravignani – Ancón 280
4.1.13. AE19 - Bordes de Áreas lindantes con el Área U3 281
4.1.14. AE20 – Entorno Centro Judicial 281
4.1.15. AE21 – Pasaje Volta 282
4.1.16. AE22 – Pasaje Bollini 283
4.1.17. AE23 – Pasaje Convención 285
4.1.18. AE24 – Gorostiaga entre Zapata y Av. Cabildo 287

4.1.19. AE25 Malasia....288
4.1.20 AE26 – Pasajes de la Ciudad....290
4.1.21. AE 27 – 9 de Julio....303
4.1.22. AE 28 – Salvador María del Carril....303
4.1.23. AE 29 – Dantas y Granville....304
4.1.24. AE 30 – Ámbito Patrimonial Entorno Hipódromo....304
5. URBANIZACIONES DETERMINADAS (U)....308
5.1. Deslinde....308
5.2. Condiciones generales para edificios entre medianeras y de perímetro libre....308
5.3. Relación entre altura y separación de paramentos para edificios entre medianeras:....308
5.3.1. Línea de Frente Interno....309
5.3.2. Perforación de Tangente....309
5.4. Altura de un edificio de perímetro libre....310
5.4.1. Retiros de las construcciones....310
5.4.2. Salientes....310
5.4.3. Línea de Frente Interno....311
5.5. Línea interna de basamento para edificios entre medianeras y de perímetro libre....311
5.6. Edificios de perímetro semilibre....311
5.6.1. Disposiciones particulares....312
5.7 Urbanizaciones Determinadas Específicas....312
5.7.1. U1 - Barrio Comandante Luis Piedrabuena....312
5.7.3. U3....317
5.7.4. U4 - Barrio Juan XXIII....317
5.7.5. U5 – Barrio Parque Almirante Brown....319
5.7.6. U6 – Barrio Gral. M.N. Savio....321
5.7.7. U7....325
5.7.8. U8 – Villa 20....327
5.7.9. U9 – Barrios Ricchieri A, AB, B, C y E....332
5.7.10. U10 – Ante Puerto....334
5.7.11. U11 – Puerto Madero....335
5.7.12. U12 – Catalinas Sur....352
5.7.13. U13 – Catalinas Norte....354
5.7.14. U14 – Distrito Joven-Costanera Norte....363
5.7.15. U15....367
5.7.16. U16 – Aeroparque....374
5.7.17. U17 - Villa Soldati....374

5.7.18. U19 – Área Industrial – Comercial Mayorista 375
5.7.19. U20 – Barrio Nuevo Colegiales 379
5.7.20. U21- Área Industrial Lisandro de la Torre 389
5.7.21. U22 Desarrollo Urbanístico Industrial 390
5.7.22. U23 – Barrio Nuevo Belgrano 394
5.7.23. U26 – Barrio Parque Central 403
5.7.24. U28 – Belgrano R 406
5.7.25. U32 – Área Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero 410
5.7.26. U33 Museo “Casa de Yrurtia” 419
5.7.27. U34 - Parque Goyeneche 425
5.7.28. U35 – Barrio Mitre 426
5.7.29. U36 – Barrio Cornelio Saavedra 427
5.7.30. U37 – Barrio Comandante Tomás Espora 433
5.7.31. U38 – Barrio Parque Donado-Holmberg 434
5.7.32. U39 – Parque Chas 436
5.7.33. U40 – Barrio INTA 442
5.7.34. U41 – Estación Buenos Aires 444
5.7.35. U42 – Estación Sáenz 446
5.7.36. U43 – Nuevo Caballito (Playa Caballito) 448
5.7.37. U44 – Nuevo Liniers (Ex Playa Ferroviaria Liniers) 450
5.7.38. U45 – Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo) 452
5.7.39. U46 – Barrio Ribera Iguazú 455
5.7.40. U47 – Barrio Alvarado 456
5.7.41. U48 – Barrio Luna 457
5.7.42. U49 – Barrio Orma 457
5.7.43. U50 – Barrio Pepirí y Diógenes Taborda 458
5.7.44. U51 – Barrio Cildañez 459
5.7.45. U52 – Barrios Nuevos 460
5.7.46. U53 – Barrio Agustín Magaldi 466
5.7.47. U54 - Barrio El Pueblito 467
5.7.48. U55 - Parque de la Innovación 469
5.7.49. U56 - Villa Olímpica 471
5.7.50. U57 - Área de Equipamiento Lacarra 475
5.7.51. U58 - Villa Autódromo 476
5.7.52. U59 – Parque de la Estación 481
5.7.53. U60 – Barrio Carlos Mugica 483

5.7.54. U61 – Catalinas Norte 2 484
5.7.55. U62 – Barrio Rodrigo Bueno 487
5.7.56. U63 – Barrio Playón Chacarita 493
5.7.57. U64 500
5.7.58. U65 501
5.7.59. U66- Estación Colegiales 502
5.7.60. U67 Catalinas Sur 2 504
5.7.61. U68 Retiro I 506
5.7.62. U69 - Las Palomas y 26 de Junio 508
5.7.63. U70 - Conjunto Cruz y Lacarra 509
5.7.64. U71 - Mercado Spinetto 510
5.7.65. U72 - Casa Amarilla 511
5.7.66. U73- Ex Ciudad Deportiva Boca 511
5.7.67. U74 Barrio Versailles 514
5.7.68. U75 Manzana 58, Sección 027 514
5.7.69. U76 Alto Palermo 515
5.7.70. U77 Panamericana Este 516
5.7.71. U78 Ortiz de Ocampo 517
5.7.72. U79 Estación Urquiza 518
5.7.73. U80 Estación Pueyrredón 519
5.7.74. U81 Huergo 521
5.7.75. U82 Manzana 86, Sección 27 522
5.7.76. U83 Sastrería Militar 523
5.7.77. U84 Barrio de Belgrano 523
5.7.78. U85 Barrio de Caballito 524
5.7.79. U86 531

1. Equipamientos Especiales

1.1. Condiciones generales para edificios entre medianeras y de perímetro libre

En los Equipamientos Especiales (6, 9, 29, 52, 55, 71, 89, 90, 95, 102 a 109 y 110), según sea el caso, el tejido urbano resultante de la construcción de estos edificios 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 límites, 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 los distritos y los usos permitidos;
- La Línea Interna de Basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.

1.2. Relación entre altura y separación de paramentos para edificios entre medianeras:

Cumplirá 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 deberá 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., coincidan 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 artículo 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 deberá 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 deberán 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 supeditarán a las disposiciones que sobre altura máxima se establezcan en este Código para estos equipamientos especiales en particular.

1.2.1. Línea de Frente Interno

Línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el espacio libre de manzana. Se sitúa paralelamente con respecto a cada L.O. o L.E. a una distancia (d) igual a un cuarto (¼) de la medida entre los puntos medios de las L.O. opuestas de la manzana. En todos los casos se garantiza a las parcelas una banda edificable mínima de dieciséis (16) metros.

1.3. Altura de un edificio de perímetro libre

Quedan comprendidos los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias de la parcela, y no constituyan medianeras. Solo podrán llegar hasta las líneas divisorias los basamentos que se construyan de acuerdo con las normas que para cada equipamiento especial mencionado 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 los equipamientos especiales;

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 los equipamientos;

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.

1.3.1. Retiros de las construcciones

Los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre deberán 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.

1.3.2. Salientes

Se regirán por las normas generales del Código Urbanístico.

1.3.3. Línea de Frente Interno

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 de Frente Interno y la L.E., las construcciones deberán 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.

1.4. Línea interna de basamento para edificios entre medianeras y de perímetro libre

La Línea Interna de Basamento para las manzanas cuadrangulares será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las L.O. o L.E. a una distancia igual a un tercio (1/3) de la medida entre los puntos medios de la L.O. opuestas de la manzana.

En los casos contemplados en el último párrafo del artículo 6.4.3.2 del Código Urbanístico, las normas especiales dictadas por el Organismo Competente para toda la manzana incluirá el trazado de la Línea Interna de Basamento.

El espacio libre de manzana podrá ser invadido hasta la Línea Interna de Basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura estará regulada en cada equipamiento especial. Por encima de dicha altura, solo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta un metro y veinte centímetros (1,20m) de alto.

El centro libre de manzana, delimitado por la Línea Interna de Basamento, será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado, del cual no más del treinta por ciento (30%) podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente. En dicho porcentaje podrá incluirse piletas de natación siempre que las mismas:

- Cumplan con las reglamentaciones dictadas por el Organismo Competente;
- Su diseño se integre con el espacio libre parquizado del entorno mediante un tratamiento paisajístico.

En los equipamientos especiales que así lo permitan se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales. También se podrá utilizar hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela afectada a espacio libre de manzana para estacionamiento, en tanto se mantengan las condiciones de suelo absorbente exigidas; en este caso, esta superficie no podrá ser computada a los efectos de satisfacer los requerimientos de estacionamiento, salvo en edificios o conjunto de edificios proyectados y construidos en su totalidad por el Instituto de Vivienda. Las cercas divisorias de parcelas dentro del

centro libre de manzana no podrán sobrepasar una altura máxima de un metro y ochenta centímetros (1,80m).

1.5. 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 los equipamientos especiales (EE89 y EE110), en que ello 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 los diferentes equipamientos especiales. 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.

1.5.1. 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 1.3 inciso b) de este Anexo;

d) Si el edificio linda con un edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre, deberá 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.

1.6. Equipamientos Especiales Específicos

1.6.1. EE-1 Escuelas Técnicas Raggio y Campo de Deportes

1 EE1) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.2. EE-2 Espacio para la Memoria y para la Promoción y Defensa de los Derechos Humanos

1 EE2) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.3. EE-3 Ciudad Universitaria

1 EE3) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.4. EE-4 Instituto Geográfico Nacional

1 EE4) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.5. EE-5 Escuela Superior de Guerra, Escuela Superior Técnica Fabricaciones Militares

1 EE5) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.6. EE-6 Universidad Tecnológica Nacional y Museo. Establecimiento Educativo de Nivel Medio

1 EE6) Del Parcelamiento: No se permite el parcelamiento.

2 EE6) De los Retiros de la L.O. (línea oficial) y la L.E. (línea de edificación): Deberán respetarse los retiros mínimos de quince (15) metros sobre Mozart y de diez (10) metros sobre la Av. Santiago de Compostela y la Av. Asturias y límite del Arroyo Cildáñez y cinco (5) metros del eje medianero paralelo a la Av. Castañares.

3 EE6) De las Circulaciones: Los accesos y egresos de rodados deberán estar ubicados a no menos de cuarenta (40) metros de las líneas oficiales de esquina y separados entre sí como mínimo a cien (100) metros. Sobre la Av. Castañares y Av. Santiago de Compostela no podrá afectarse con accesos vehiculares. En toda la continuidad del perímetro podrá realizarse un cercamiento cuya parte ciega no podrá rebosar la altura máxima de un (1) metro a partir del nivel de vereda.

4 EE6) Factor de Ocupación del Suelo: Ochenta por ciento (80%), el cuarenta por ciento (40%) de la superficie Libre deberá ser terreno absorbente, verde y parquizado.

5 EE6) Factor de Ocupación Total: F.O.T. = 1,5.

6 EE6) Usos Requeridos: Estacionamiento: Deberá preservarse en el interior del predio. La cantidad de módulos los estipulará el Consejo.

1.6.7. EE-7 Escuela de Cadetes de Policía Federal Coronel Ramón L. Falcón

1 EE7) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.8. EE-8 Escuela Técnica E.T.E. N° 13 José Luis Del Pini ex C.O.N.E.T.

1 EE8) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.9. EE-9 Centro de Transferencia de Cargas Sur

1 EE9) Tejido:
F.O.S. = 0,6
F.O.T. = 0,75
Altura máxima = Veinticinco (25) metros (tomado desde el nivel cero (+0,00) que determine el Organismo Competente).

2 EE9) Disposiciones particulares
El Poder Ejecutivo elaborará las restantes normas urbanísticas, las cuales deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en el Código Urbanístico y la normativa de Edificación.

1.6.10. EE–10 Centro Deportivo de Tiro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1 EE10) Delimitación: Circunscripción 16, Manzana 115 – Sección 29 – Parcela 5a delimitada por el deslinde con Parcela 3a, la calle sin nombre oficial, la poligonal Q, R, S, T, M, N, de acuerdo al Plano Nº 1.6.10.

2 EE10) Carácter Urbanístico: Centro Deportivo de Tiro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

3 EE10) Estructura Parcelaria: No se admite subdivisión parcelaria.

4 EE10) Morfología Edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre.

a) Ocupación del suelo de la parcela:

Ocupación Máxima: cuarenta y cinco por ciento (45%) por encima de la cota de la parcela.
La proyección horizontal, real o virtual de las instalaciones al aire libre y de los edificios no podrá ocupar una superficie mayor que el cuarenta y cinco por ciento (45%) del área total del terreno. De este cuarenta y cinco por ciento (45%) los edificios e instalaciones cubiertas, no podrán ocupar más del noventa por ciento (90%).
b) Superficie máxima edificable de la parcela: La superficie total construida no podrá exceder de 0,45 veces la superficie total de la parcela.

c) Altura máxima permitida:

Se permitirá alcanzar una altura máxima de doce (12) metros.

Solo un quince por ciento (15%) del F.O.S. máximo podrá elevar dicha altura máxima a veinticinco (25) metros.

Por encima de dichas alturas solo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escaleras, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

d) Retiros obligatorios:

Las edificaciones deben quedar retiradas de la línea oficial y de las líneas divisorias del predio como mínimo cinco (5) metros.

5) EE10) Cercos:

Las características de los cercos sobre la vía pública y sobre los deslindes de parcela serán determinadas de acuerdo a las exigencias de seguridad de la actividad.

6 EE10) Usos:

6.1 EE10) Usos Permitidos:

Los terrenos serán destinados necesaria y exclusivamente a actividades culturales, recreativas, sociales y deportivas. Se admitirán actividades comerciales complementarias de servicio, en una proporción no mayor al diez por ciento (10%) de la superficie total construible, las que no podrán tener acceso desde la vía pública, tales como:

- Servicios de la alimentación (bar, confitería, salón restaurante, quiosco para venta de bebidas envasadas no alcohólicas, emparedados, minutas, helados, etc.)
- Venta de prendas y elementos para el deporte (incluye los requeridos para la actividad de tiro) y recreación socio-cultural.
- Alquiler de reposeras, sombrillas, sillas de lona, bicicletas, patines.
- Alquiler de mallas, toallas, etc. – Servicios personales directos a los socios (peluquería, barbería, masajes, pedicuría, etc.)

- Servicios de guardería infantil.
- Servicios de salud (consultorio y sala de primeros auxilios)

6.2 EE10) Usos Requeridos:
a) Requerimientos de estacionamiento: Se destinará para estacionamiento una superficie no menor que el 6% de la superficie total del terreno.
b) Requerimientos de espacio libre verde de recreación pasiva: Se destinará para recreación pasiva y parquización el veinte por ciento (20%) de la superficie total del terreno. Dicha superficie deberá ser parquizada, admitiéndose un máximo del veinte por ciento (20%) de la misma como superficie no absorbente para senderos peatonales, plataformas, bancos, fuentes, ornato, etc.

1.6.11. EE-11 Centro Deportivo La Vuelta de Obligado

1 EE11) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.12. EE-12 Club D.A.O.M.

1 EE12) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.13. EE-13 Parque Almirante Guillermo Brown (Cesiones a Clubes y otros)

1 EE13) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

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

1 EE14) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.15. EE-15 Hospital Militar Central Cirujano Mayor Cosme Argerich

1 EE15) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.16. EE-16 Hospital de Pediatría SAMIC Profesor Dr. Juan P. Garrahan

1 EE16) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.17. EE-17 CENARESO

1 EE17) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.18. EE-18 Hospital General de Niños Dr. Pedro de Elizalde

1 EE18) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.19. EE-19 Hospital General de Agudos Dr. Cosme Argerich

1 EE19) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.20. EE-20 Hospital General de Agudos Dr. Parmenio Piñero

1 EE20) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.21. EE-21 Policlínica Bancaria 9 de Julio

1 EE21) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.22. EE-22 Instituto de Oncología Dr. Ángel Roffo (Inst. Medic. Experimental)

1 EE22) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.23. EE-23 Asilo San Miguel

1 EE23) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.24. EE-24 Hospital de Emergencias Psiquiátricas Dr. Torcuato de Alvear-Hogar de Ancianos San Martín

1 EE24) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.25. EE-25 Instituto Manuela Tutzo de Bonifacio

1 EE25) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.26. EE-26 Hospital Policial Bartolomé Churruca Visca

1 EE26) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.27. EE-27 Hospital General de Agudos Dr. José Manuel Penna

1 EE27) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.28. EE-28 Maternidad María Nogués de Mouras

1 EE28) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.29. EE-29 Hospital Británico

1 EE29) Carácter: Predio destinado a la localización del Hospital Británico.

2 EE29) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 1.6.29.

3 EE29) Estructura Parcelaria: No se admite la subdivisión.

4 EE29) Factor de Ocupación del Suelo: Sesenta por ciento (60%).
En el espacio libre de edificaciones, graficados en el Plano Nº 1.6.29, deberá resguardarse un treinta por ciento (30%) como suelo absorbente, el que podrá materializarse a nivel +/- 0.00 y/o en terrazas verdes, de conformidad a la normativa de edificación. Los espacios libres se mantendrán parquizados.

5 EE29) Tipología Edilicia: Edificios de Perímetro Libre de altura limitada

6 EE29) Plano Límite: Las edificaciones no podrán superar un Plano Límite de treinta y cinco (35) metros a contar desde la cota +/- 0.00. Por sobre el Plano Límite solo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del hospital, pararrayos, conductos y balizamientos cuando sean autorizadas por el Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

7 EE29) Accesos
-Peatonales: Av. Caseros y Perdriel.
-Emergencias: Baigorri.
-Carga y Descarga: Finochietto.
-Estacionamiento Vehicular: Av. Caseros, Perdriel y Baigorri.

8 EE29) Usos

8.1 EE29) Uso principal:

-Hospital.

8.2 EE29) Usos Complementarios y de servicios de apoyo al uso principal:

- Oficinas complementarias del uso principal.
- Restaurante, confitería, café, bar, servicios de alimentación. Elaboración de comidas preparadas para congelar.
- Alquiler de artículos, elementos y prótesis para la prestación de servicios de traumatología y ortopedia.
- Institutos educativos universitarios relacionados con el uso principal, con laboratorio de investigación.
- Hospedaje para residentes.
- Auditorio y Salón de Conferencias.
- Servicios Personales.
- Farmacia.
- Instalaciones para el tratamiento y resguardo de los residuos patogénicos y toda otra que resulte necesaria para el desarrollo del uso principal.

9 EE29) Requerimientos de Estacionamiento Vehicular

- Uso principal: Hospital, se destinarán un total de ciento noventa y tres (193) módulos para estacionamiento vehicular.
- Usos Complementarios: Deberán cumplimentar con los requerimientos de estacionamiento previstos en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico, los que podrán ser localizados en parcelas del entorno hasta ciento cincuenta (150) metros.

10 EE29) Requerimientos de Carga y Descarga

- Uso principal: Se destinarán a carga y descarga un total de CUATRO (4) módulos de treinta (30) m2 cada uno y el espacio necesario para maniobras.
- Usos Complementarios: Cumplirá el cincuenta por ciento (50%) de los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga previstos para cada actividad en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico, los que podrán ser localizados en parcelas del entorno hasta ciento cincuenta (150) metros.

1.6.30. EE-30 Hospital de Infecciosos Dr. Francisco Javier Muñiz

1 EE30) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.31. EE-31 Instituto Nac. De Microbiología Dr. Carlos G. Malbrán

1 EE31) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.32. EE-32 Hogar de Ancianos Dr. Guillermo Brown

1 EE32) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.33. EE-33 Hospital Neuropsiquiátrico Dr. José T. Borda

1 EE33) Delimitación: Emplazado en las Fracciones C y D de la Manzana 23, Sección 16, Circunscripción 3, comprendida por las calles Brandsen, Perdriel, Amancio Alcorta y Dr. Ramón Carrillo, de conformidad a Plano Nº 1.6.33.

2 EE33) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del Área EE

- Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios

catalogados y la forestación existente en el predio.
- Se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.
- Se deberá mantener la topografía natural de la parcela.
- En caso de realizarse nuevas construcciones, estas deberán respetar la tipología de pabellón exento y el retiro existente entre los inmuebles catalogados; la altura de estas construcciones no podrá superar la de los pabellones catalogados.
- Se deberán conservar y poner en valor el sistema de túneles que el hospital posee y galerías que vinculan los pabellones.
- En los sectores sobre L.O. los muros perimetrales, siempre que resulte posible, se deberán tratar de forma que resulten permeables visualmente.
- Se dará intervención al Organismo Competente a fin de inventariar, registrar y preservar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico del predio.

1.6.34. EE-34 Hospital Neuropsiquiátrico Dr. Braulio Moyano

1 EE34) Delimitación: Emplazado en la Manzana 45, Sección 18, Circunscripción 3, comprendida por las calles Brandsen, Perdriel, Suárez y Dr. Ramón Carrillo, de conformidad a Plano Nº 1.6.34.

2 EE34) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del Área
- Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados y la forestación existente en el predio.
- Se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.
- Se deberá mantener la topografía natural de la parcela.
- En caso de realizarse nuevas construcciones, estas deberán respetar la tipología de pabellón exento y el retiro existente entre los inmuebles catalogados; la altura de estas construcciones no podrá superar la de los pabellones catalogados.
- Se deberán conservar y poner en valor el sistema de túneles que el hospital posee y galerías que vinculan los pabellones.
- En los sectores sobre L.O. los muros perimetrales, siempre que resulte posible, se deberán tratar de forma que resulten permeables visualmente.
- Se dará intervención al Organismo Competente fin de inventariar, registrar y preservar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico del predio.

1.6.35. EE-35 Hospital General de Agudos Bernardino Rivadavia y Hospital Dr. Ramón Carrillo Odontología

1 EE35) Delimitación: Emplazado en la Parcela 0 de la Manzana 73, Sección 15, comprendida por las calles Austria, Pacheco de Melo y Sánchez de Bustamante y por la Av. Las Heras, según Plano 1.6.35.

2 EE35) Carácter: Conjunto hospitalario de diseño integral caracterizado por una estructura de pabellones insertos en un ámbito de singular topografía y valiosa forestación, todo lo cual le confiere una alta calidad urbanística y ambiental.

3 EE35) Estructura Parcelaria: Deberá mantenerse la estructura parcelaria actual.

4 EE35) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del EE-

Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados, la topografía del terreno, la forestación y los senderos existentes en el Área.

4.1 EE35) Forestación: Se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos, previa intervención de los organismos competentes.

4.2 EE35) Topografía y trazados: Deberá respetarse la topografía natural del terreno. Toda intervención referida a los trazados tomará en consideración el carácter con el que fue creado y diseñado el conjunto Hospital Bernardino Rivadavia.

4.3 EE35) Monumentos y Piezas Escultóricas
Los elementos protegidos son los siguientes:
- Dama de luz (cantidad dos)
- Busto de Carlos Lloveras
- Busto de Bernardino Rivadavia
- Busto de Samuel Molina
- Virgen de Lourdes
- Ángel del cementerio

5 EE35) Protección edilicia
Todo proyecto de nuevas construcciones en el EE deberá someterse a consideración del Organismo Competente, de acuerdo a lo establecido en Título 6 del Código Urbanístico.
Estas nuevas construcciones deberán respetar la tipología de pabellón exento y el retiro existente entre los inmuebles catalogados. La altura de estas construcciones no podrá superar la de los pabellones denominados “Maternidad A” y “Maternidad B”.

5.1 EE35) Normas para inmuebles catalogados
En el “Listado de Inmuebles Catalogados EE 35 Hospital General de Agudos Bernardino Rivadavia” contenido en el Anexo I Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio sujeto a protección, graficados en el Plano N° 1.6.35, calificados en Cautelares (C).
Toda intervención en los inmuebles catalogados deberá contar con la aprobación del Organismo Competente de las normas de protección patrimonial.
En los halles centrales del primer y segundo piso, el aula magna y el Museo del Hospital Rivadavia, correspondientes a la Maternidad A solo se admitirán los grados de intervención 1 y 2.
En la Capilla solo se admitirán los grados de intervención 1 y 2.

5.2 EE35) Túneles y galerías :Se deberá conservar y poner en valor el sistema de túneles que el hospital posee ,así como las galerías que vinculan los pabellones.

5.3 EE35) Patrimonio arqueológico y/o paleontológico:
Se dará intervención al Organismo Competente a fin de inventariar, registrar y preservar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico del predio.

1.6.36. EE-36 Hospital Aeronáutico Central

1 EE36) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.37. EE-37 Planta Potabilizadora de Agua

1 EE37) Protección ambiental - Ámbito Consolidado
Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del EE.
- Elementos de especial valor e interés: Los elementos protegidos se consignan en el Listado de Elementos de Especial Valor e Interés Planta Potabilizadora de Agua y en el Plano N° 1.6.37. Cualquier intervención sobre los elementos protegidos deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE ELEMENTOS DE ESPECIAL VALOR E INTERES PLANTA POTABILIZADORA GRAL. SAN MARTIN
Denominación:
- Arco Acceso Principal
- Cerco perimetral con rejas de hierro fundido, parapeto y pilares de mampostería.
- Equipamiento espacios verdes internos (fuentes, garitas, etc.)

Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados y la forestación existente en el predio.

Se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

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

En caso de realizarse nuevas construcciones ,éstas deberán respetar la tipología de pabellón exento y el retiro existente entre los inmuebles catalogados; la altura de estas construcciones no podrá superar la de los pabellones catalogados.

Se dará intervención al Organismo Competente a fin de inventariar, registrar y preservar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico del predio.

1.6.38. EE-38 Regimiento de Granaderos a Caballo General San Martín Regimiento 1 de Infantería Patricios

1 EE38) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.39. EE-40 Cementerio de San José de Flores

1 EE40) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.40. EE-41 Establecimiento Varela- ex O.S.N.

1 EE41) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.41. EE 42 Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires – Depósito Balbastro

1 EE42) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.42. EE 44 Facultad de Derecho

1 EE44) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.43. EE 45 Club Barracas Central

1 EE45) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.44. EE 46 Hogar de Niñas Crescencia Boado de Garrigos

1 EE46) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.45. EE 47 Cementerios de la Chacharita, Alemán y Británico

1 EE47) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.46. EE-49 Estación Terminal de Ómnibus de Larga Distancia – Retiro

1 EE49) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.47. EE-50 Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología – Archivo (Parque José Evaristo Uriburu)

1 EE50) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

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.

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.

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

b) Prohíbase la utilización del Lago de Regatas para otros fines que no sean paisajísticos/contemplativos y los indicados en el inciso c.

c) Asegúrese 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) Usos: Los específicos de la actividad principal de que se trate y los usos complementarios y conexos necesarios para el desarrollo de la misma. Se incluyen instalaciones para el personal, los competidores y para el público en general.
Usos permitidos: alimentación en general, bar, café, cervecería, lácteos, heladería, etc. Bancos.
Usos requeridos: Playas de estacionamiento.

1.6.49. EE 54 Campo Hípico Militar y Campo Argentino de Polo

1 EE54) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.50. EE-55 Centro Judicial

1 EE55) Delimitación: Manzana 97B, Sección 24, Circunscripción 2.

2 EE55) Carácter: Zona destinada a la localización de equipamiento administrativo correspondiente al Centro Judicial.

3 EE55) Subdivisión: No se admite la subdivisión parcelaria.

4 EE55) Usos: Oficinas Públicas con acceso de público destinadas al Centro Judicial. Como usos complementarios del principal se admitirán los siguientes:
- Biblioteca
- Papelería, Librería, cartonería e impresos

- Quiosco
- Bar, café
- Restaurante
- Copias, fotocopias, reproducciones excepto imprenta
- Locutorio
- Correo
- Banco
- Comisaría
- Alcaldía
- Dispensario
- Jardín Maternal, Jardín de infantes

Los usos bar, café y restaurante no podrán tener acceso público directo desde la vía pública, asimismo la sumatoria de las superficies destinadas a estos usos no podrán superar un total de mil quinientos (1.500) m2 de superficie.

5 EE55) Centro Judicial: F.O.T. máximo = 4, del que se podrá destinar para los usos complementarios listados en el artículo anterior un F.O.T. máximo = 0,2.

6 EE55) F.O.S. = cincuenta por ciento (50%).
El treinta por ciento (30%) de la superficie total del predio deberá quedar Librada al uso público por sobre la cota de parcela mediante servidumbre administrativa formalizada con anterioridad al comienzo de las obras. De este treinta por ciento (30%), el cincuenta por ciento (50%) de la superficie deberá destinarse a espacio verde.

Como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de la superficie susceptible de servidumbre administrativa deberá materializarse con un desarrollo mínimo de ochenta (80) metros sobre L.O.
Las construcciones bajo cota de parcela podrán ocupar como máximo el setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela debiendo mantenerse el veinticinco por ciento (25%) restante como de suelo absorbente.

No será de aplicación la Línea de Frente Interno.

7 EE55) Tipología Edilicia: Se admiten únicamente edificios de perímetro Libre.

8 EE55) Edificabilidad: En la banda edificable comprendida entre las Líneas Oficiales y una paralela a estas situada a una distancia de doce (12) metros se admitirá una altura máxima de veinticuatro (24) metros. A partir de esta banda edificable y hacia el centro de la parcela se deberán respetar las disposiciones generales del artículo 1.3 y siguientes dispuestos para Equipamientos Especiales de acuerdo con las siguientes relaciones:
R=h/d=3,5 y r=h`/d`=5

9 EE55) Requerimiento de Estacionamiento: Los estipulados en el Cuadro de Usos del Suelo N ° 3.3para los usos que se pretendan localizar.

10 EE55) Observaciones: A efectos de dictaminar sobre la necesidad de imponer sistemas hidráulicos que ralenticen el escurrimiento de aguas de lluvia a los conductos pluviales, el proyecto deberá ser visado por el Organismo Competente, con carácter previo a la iniciación de cualquier obra.

1.6.51. EE-56 Estadio y Complejo Deportivo del Club Atlético Boca Juniors

1 EE56) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.52. EE-57 Club Ferrocarril Oeste

1 EE57) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.53. EE-58 Club Atlético All Boys

1 EE58) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.54. EE-59 Estadio y Campo de Deportes de la Asociación Atlética Argentinos Juniors

1 EE59) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.55. EE-60 Estadio y de Deportes del Club Atlético Vélez Sarsfield

1 EE60) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.56. EE-61 Sacachispas Fútbol Club

1 EE61) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.57. EE-62 Club Atlético Nueva Chicago

1 EE62) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.58. EE-63 Club Atlético Atlanta

1 EE63) Delimitación: Inmueble ubicado en la calle Humboldt 486/540, nomenclatura catastral: Circunscripción 15; Sección 47; Manzana 161, Fracciones A y C y Manzana 180, Fracción A.

2 EE63) Disposiciones particulares Fracción A: La fracción identificada como Circunscripción 15; Sección 47; Manzana 180, Fracción A del inmueble será destinada para el funcionamiento del centro polideportivo y sede social de la Asociación Civil Club Atlético Atlanta. El G.CB.A. podrá disponer de la apertura de la calle Camargo.

3 EE63) Disposiciones particulares fracciones A y C: Las fracciones del inmueble identificadas como Circ. 15, Secc. 47, Manzana 161, Fracción A y C, serán destinadas para ampliación de la Sede Social e instalaciones deportiva del Club Atlético Atlanta, pudiendo incluir la construcción y explotación de un mini estadio cubierto para eventos culturales y deportivos.

1.6.59. EE-64 Club Atlético Lamadrid

1 EE64) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.60. EE-65 Instituto Superior de Seguridad Pública de la Policía de la Ciudad y Estadio

1 EE65) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.61. EE-66 Estadio y Complejo Deportivo Club Atlético Huracán

1 EE66) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.62. EE-67 Estadio Club Atlético River Plate

1 EE67) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.63. EE-68 Estadio y Centro Deportivo del Club Atlético San Lorenzo de Almagro

1 EE68) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.64. EE-69 Club Comunicaciones

1 EE69) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.
2 EE69) Carácter: actividades de naturaleza deportiva, educativa y socio-cultural
3 EE69) Disposiciones particulares:
3.1 EE 69) Se garantizará el uso del espacio que ocupa en la actualidad el Instituto Educativo que funciona en el predio.

3.2 EE69) Se resguardarán los espacios destinados históricamente a la práctica de las actividades deportivas, educativas y socio–culturales.

1.6.65. EE-71 Laboratorio de Investigaciones, Control y Seguridad Alimentaria del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

1 EE71) Delimitación: Comprende la manzana delimitada por las calles Cangallo, Av. Ramos Mejía, Av. Patricias Argentinas y Franklin, cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción 7, Sección 45, Manzana 155.

2 EE71) Carácter: destinado a la localización de un laboratorio de Investigaciones del Gobierno.

3 EE71) Subdivisión: No se admite subdivisión parcelaria.
4 EE71) Disposiciones particulares
Altura máxima = veinte (20) metros
F.O.T. máximo = 3,5
F.O.S. = cien por ciento (100%)

Las construcciones que se realicen deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el Código Urbanístico y en la normativa de edificación.

5 EE71) Usos: Se admite Laboratorio de Análisis bromatológicos y de calidad, higiene, control y seguridad alimentaria. Laboratorio de Análisis bromatológicos y seguridad alimentaria. Laboratorio de Análisis Industriales, y de calidad y resistencia de materiales.

1.6.66. EE-72 Hospital General de Agudos Dr. Teodoro Álvarez

1 EE72) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.67. EE-73 Hospital de Clínicas José de San Martín

1 EE73) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.68. EE-74 Hospital General de Agudos Dr. Carlos Durand

1 EE74) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

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

1 EE75) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.70. EE-76 Hospital General de Niños Dr. Ricardo Gutiérrez

1 EE76) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.71. EE-77 Hospital de Oncología Marie Curie

1 EE77) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.72. EE-78 Hospital General de Agudos Dr. Ignacio Pirovano

1 EE78) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.73. EE-79 Hospital de Rehabilitación Manuel Rocca

1 EE79) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.74. EE-80 Hospital General de Agudos Dr. José María Ramos Mejía

1 EE80) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.75. EE-81 Hospital General de Agudos Donación Francisco Santojanni

1 EE81) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.76. EE-82 Hospital Materno Infantil Ramón Sardá

1 EE82) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.77. EE-83 Hospital General de Agudos Dr. Enrique Tornú

1 EE83) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.78. EE-84 Hospital General de Agudos Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield

1 EE84) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.79. EE-85 Hospital General de Agudos Dr. Abel Zubizarreta

1 EE85) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.80. EE-86 Hospital Naval de Buenos Aires Dr. P. Mallo

1 EE86) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.81. EE-87 Hospital Infanto Juvenil Dra. Carolina Tobar García

1 EE87) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.82. EE-88 Instituto de Investigaciones Médicas Dr. Alfredo Lanari

1 EE88) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.83. EE-89 Polo Educativo Saavedra

1 EE89) Carácter: área destinada al emplazamiento de un complejo educativo.

2 EE89) Subdivisión: no se admite subdivisión parcelaria.

3 EE89) Usos: Educativos.

4 EE89) Tipología Edilicia: Se admiten edificios de perímetro Libre y perímetro semiLibre.

a) Edificios de perímetro Libre
Plano límite horizontal: veintiún (21) metros a contar desde la cota de parcela .

b) Edificios de perímetro semiLibre
Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 1.5 de acuerdo a:
Altura máxima: diez metros y cincuenta centímetros (10,50m) a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de dos (2) metros desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado de cuarenta y cinco grados (45 (°desde la altura de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m) y con un plano límite horizontal a trece metros con cincuenta centímetros (13,50m) desde la cota de la parcela.
r = h/'d5 = '
c) F.O.T. máximo = 1,6
d) F.O.S. máximo = 0,5
e) Requerimiento de Estacionamiento: 1 módulo cada doscientos (200) metros de superficie cubierta total construida.

1.6.84. EE-90 Polo Farmacéutico

1 EE90) Carácter: Zona destinada a la localización de actividades productivas, de investigación, desarrollo y transferencia de nuevas tecnologías y sus actividades complementarias.

2 EE90) Delimitación: Según Plano N° 1.6.84 a) y 1.6.84 b).
Comprende el polígono determinado por la Av. Gral. F. Fernández de la Cruz, la Av. Escalada y las Vías del ex FFCC Gral. Belgrano (Circunscripción 1, Sección 66, Manzana 92).

3 EE90) Estructura parcelaria: La estructura parcelaria preexistente mantiene plena vigencia hasta tanto se elabore el Plan Maestro de desarrollo.

4 EE90) Tipología Solo Edilicia: Solo se permiten edificios de perímetro Libre de altura limitada. Cumplirán con las disposiciones generales del artículo 1.3 de acuerdo a:
r=h´/d´=4
En todos los casos d´ ≤ ocho metros (8m)

Disposiciones particulares
a) F.O.S.: La proyección horizontal de las edificaciones no podrá superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie del terreno.
b) F.O.T. máximo = 2
c) H máxima = diecisiete con cincuenta (17,50) metros
d) Retiros Obligatorios: Las construcciones se retirarán ocho (8) metros respecto de las Líneas

Oficiales de las Avenidas Gral. Francisco F. de la Cruz y Escalada respectivamente.

5 EE90) Usos:
Usos permitidos
Se admitirán los rubros permitidos en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico en el Área de Mixtura de Usos B.(3)
- Establecimientos de enseñanza y/o extensión universitaria con laboratorio.
- Auditorio y Salón de Conferencias.
- Laboratorios.
- Depósitos como actividad independiente solo para rubros permitidos en el Área

Usos requeridos
Todos los usos a localizar deberán cumplir con los requerimientos para carga y descarga y estacionamiento establecido para ello en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico.
6 EE90) Circulaciones: Los accesos y/o egresos al predio se localizarán a no menos de cuarenta (40) metros de las Líneas Oficiales de esquina. Deberán preverse dársenas contiguas a la calzada de circulación vehicular, para entrada y salida de vehículos.

El diseño de las circulaciones internas conformará un circuito que organice el movimiento vehicular y peatonal, garantizando la unidad del conjunto y su seguridad.
Los anchos mínimos de calzada se determinarán en el Plan Maestro de Desarrollo en función de los requerimientos de localización de las actividades, quedando exceptuadas del cumplimiento del artículo 4.3 del Código Urbanístico. Asimismo deberá ser objeto de un tratamiento paisajístico unificado y señalizarse adecuadamente.

7 EE90) Cercos obligatorios: Sobre la línea oficial se materializarán cercos de materiales transparentes.

8 EE90) Publicidad: La localización de elementos publicitarios se limitará a la fachada de las edificaciones y deberá diseñarse para el conjunto del emprendimiento como parte de la propuesta morfológica de las fachadas. No se admite la localización de elemento publicitario alguno en la superficie comprendida por los retiros obligatorios. No se admite la localización de elemento publicitario alguno en los cercos obligatorios.

9EE90) Observaciones:El Organismo Competente aprobará el Plan Maestro de Desarrollo sobre la base de las presentes pautas urbanísticas del EE.

Autorízase la suscripción de convenios urbanísticos generales, según lo especificado en el artículo 10.9 del Código Urbanístico para el desarrollo de la actividad autorizada .

1.6.85. EE-91 Sede Social, Deportiva y Cultural del Club Atlético San Lorenzo de Almagro

1EE91) Delimitación:predio ubicado en Salcedo 4.220, entre Las Casas e Inclán, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 1, Sección 38, Manzana 137, Fracción E

2EE91) Carácter:promoción de las actividades deportivas, culturales y sociales propias del club

Atlético San Lorenzo de Almagro.

3EE91) Usos:Micro estadio destinado exclusivamente a actividades deportivas y socioculturales.

4EE91) Tejido
4.1EE91) Superficie total:cuatro mil quinientos (4.500) m2

4.2EE91) Altura máxima :veinte (20) metros por encima de la cota de la parcela, nueve (9) metros en una franja perimetral a definir.

4.3EE91) Ocupación de Suelo:según proyecto

4.4EE91) Programa enunciativo de necesidades:
Uso Principal: Club social, cultural y deportivo (instalaciones cubiertas)
Práctica de básquetbol, voleibol, boxeo, hándbol, etc., con tribunas, vestuarios y servicios.
Actividades culturales, recreativas y sociales.
Espacios de entre cincuenta (50) y cien (100) m2 c/u para práctica y enseñanza de actividades: ajedrez, danza, teatro, folklore, tango, etc.
Gimnasio.
Biblioteca.
Sala de exhibiciones y conferencias.
Buffet y/o bar (Máx.: cien (100) m2)
Locales administrativos y de servicio. Sala de máquinas.
Los estacionamientos cubiertos que eventualmente se realicen no computarán a los efectos de la superficie máxima.
El proyecto debe prever:
- conexiones con predios vecinos, incluyendo un eventual paso hacia la sede de Avenida La Plata (eventualmente, con servidumbre de paso gestionada con Carrefour).
- Eventual anexión de predios vecinos.
- Posibilidad de crecimiento en el mismo predio o en predios vecinos anexados.

1.6.86. EE-92 Instituto de Rehabilitación Psicofísica

1EE92) Delimitación :Comprende la Manzana 104, Sección 25, Circunscripción 16, delimitada por las calles Juramento, Dragones, Echeverría y Húsares.

2EE92) Estructura Parcelaria :Deberá mantenerse la actual estructura parcelaria.

3EE92) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del EE.

Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados y la forestación existente en el Área, manteniendo el uso actual.

Se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales

del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se realizará garantizando la implementación de criterios paisajísticos y valores históricos.

Todo proyecto de nuevas construcciones deberá someterse a consideración del Organismo Competente de acuerdo a lo establecido en el Título 9 del Código Urbanístico.

1.6.87. EE-93 Servicio Nacional de Rehabilitación

1EE93) Delimitación:Comprende la Manzana 111, Sección 25, Circunscripción 16, delimitada por las calles Blanco Encalada, Ramsay, Echeverría y Dragones.

2EE93) Estructura Parcelaria :Deberá mantenerse la actual estructura parcelaria.

3EE93) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del EE.

Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados y la forestación existente en el Área, pudiendo efectuarse modificaciones estructurales solo en la cancha de fútbol ubicada sobre la calle Blanco Encalada para adecuar sus instalaciones, manteniendo el uso actual.

Se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se realizará garantizando la implementación de criterios paisajísticos y valores históricos.

Todo proyecto de nuevas construcciones deberá someterse a consideración del Organismo Competente de las normas de protección patrimonial, de acuerdo a lo establecido en el Título 9 del Código Urbanístico.

1.6.88. EE-94 Hospital Italiano

1EE94) Carácter: Predio destinado a la localización del Hospital Italiano.

2EE94) Delimitación: Según Plano N° 1.6.88. Comprende el predio identificado catastralmente como Parcela 001F 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, deberá englobarse, y quedará afectada a esta Área.

3EE94) Estructura Parcelaria: No se admite la subdivisión.

4EE94) Espacio Urbano :Se considerará espacio urbano a partir de la cota +/– 0.00 de la parcela.

5EE94) Cómputo del Factor de Ocupación del Suelo: La proyección horizontal de las edificaciones para la localización de los usos permitidos en el área, incluida la de la totalidad de las edificaciones existentes, es la graficada en el Plano Nº 1.6.88 a).

La superficie Libre de edificaciones es de seis mil sesenta y un (6.061) m2 de la superficie del predio, de los cuales el setenta y siete por ciento (77%) (cuatro mil veintiocho (4.028) m2) es superficie absorbente, según lo graficado en el Plano Nº 1.6.88 a).

Se realizarán las obras necesarias, según lo dispuesto por el artículo 7.2.8.3.2 del Código Urbanístico para la ralentización del escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.

6EE94) Accesos:
Peatonales: Sobre las calles Gascón, Tte. Gral. Juan Domingo Perón, Potosí y Pringles. De Emergencia: Calle Tte. Gral. Juan Domingo Perón.
Carga y Descarga: Calle Tte. Gral. Juan Domingo Perón, calle Potosí.

7EE94) Protección Especial: Los edificios con Protección Especial son los enunciados en el Listado de Inmuebles Catalogados y lo graficado en el Nº 1.6.88 a), b) y c)
Edificio de la calle Gascón Nº 450
- Edificio de la calle Tte. Gral. Juan Domingo Perón Nº 4230/36
- Capilla
Las edificaciones existentes catalogadas se rigen según lo establecido para el Nivel de Protección Cautelar.

La distancia al resto de las edificaciones de la parcela y los retiros de L.O graficados en el Plano Nº 1.6.88 a) no podrán ser ocupados por nuevas construcciones ni por ningún otro elemento.
EE94) Nuevas edificaciones
Tipología edilicia: Solo se permiten edificios entre medianeras de h' máxima = veintiocho (28) metros
Retiros sobre L.O.: Según lo graficado en Plano Nº 1.6.88 a)
Alturas de Fachada y de las Edificaciones: Según lo graficado en los Planos Nº 1.6.88 b) y c)

Por encima de las alturas establecidas solo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del hospital, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

Distancia mínima respecto de edificios catalogados: La localización de nuevas edificaciones con relación a los edificios catalogados es la graficada en el Plano Nº 1.6.88 a), y los retiros establecidos no podrán ser modificados.

9EE94) Intervenciones en edificaciones existentes no catalogadas:Se admiten intervenciones con el objeto de conservar y mejorar las condiciones edilicias de las construcciones existentes. Se admitirá la sustitución de edificios existentes previa consulta.

Alturas de Fachada: Según lo graficado en el Plano Nº 1.6.88b) y c)
Retiros sobre L.O.: Según lo graficado en Plano Nº 1.6.88 a).

10EE94) Usos

Uso principal:

- Hospital. Usos Complementarios y de servicio de apoyo al uso principal:
- Oficinas complementarias del uso principal
- Servicios bancarios
- Restaurante, confitería, café, bar, servicios de alimentación. Elaboración de comidas preparadas para congelar
- Alquiler de artículos, elementos y prótesis para la prestación de servicio de traumatología y ortopedia
- Institutos educativos universitarios relacionados con el uso principal, con laboratorio
- Hospedaje para residentes
- Auditorio y Salón de Conferencias
- Servicios Personales
- Farmacia
- Óptica
- Quiosco
- Instalaciones para el tratamiento y resguardo de los residuos patogénicos y toda otra que resulte necesaria para el desarrollo del uso principal.

Usos admitidos en los Edificios Catalogados:

En estos edificios la localización de los usos admitidos en el distrito, requerirá la consulta y visado previo del Organismo Competente.

11EE94) Espacios Libres :Los graficados en el Plano Nº 1.6.88.

12EE94) Requerimientos de Estacionamiento Vehicular

Uso principal Hospital: se destinarán un total de cien (100) módulos

Usos Complementarios: Deberán cumplimentar con los requerimientos de estacionamiento previstos en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico, los que podrán ser localizados en parcelas del entorno hasta ciento cincuenta (150) metros.

13EE94) Requerimientos de Carga y Descarga

Uso principal: Se destinarán a carga y descarga un total de veinticinco (25) módulos de quince (15) m2 cada uno.

Usos Complementarios: Cumplirá el cincuenta por ciento (50%) de los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga previstos para cada actividad en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 Código Urbanísticos, los que podrán ser localizados en parcelas del entorno hasta ciento cincuenta (150) metros.

Observaciones: Las cotas +/– 0.00 indicadas en el Plano Nº 1.6.88, para la determinación de las alturas de fachada deberán ser referenciadas a la cota de parcela establecida por el Organismo Competente.

1.6.89. EE-95 Estadio Diego Armando Maradona de la Asociación Atlética Argentinos Juniors

1EE95) Delimitación: Comprende la Manzana 126, Sección 67, Circunscripción 15, delimitada por las calles San Blas, Gavilán, Boyacá y J. A. García.

2EE95) Carácter: Estadio y sede social, cultural y deportiva a escala barrial.

3EE95) Del Parcelamiento: no se admitirá la subdivisión parcelaria.

4EE95) De los retiros: se permitirá sobresalir en voladizo dos metros con cincuenta centímetros (2,50m) por sobre L.O. y a una altura de tres metros con treinta centímetros (3,30m) sobre la calle San Blas.

5EE95) Tipología edilicia: se admiten únicamente edificios de perímetro Libre.

6EE95) Uso permitido:Estadio y sede social, cultural y deportiva a escala barrial.

1.6.90. EE-96 Estación Intermedia de Transporte Interjurisdiccional, Parada Liniers

1EE96) Delimitación:Comprende la Parcela 4b de la Manzana 14, Sección 72, Circunscripción 1 delimitada por la Av. Gral. Paz y las calles Ibarrola, José León Suárez y Ventura Bosch.

2EE96) Subdivisión :No se admite la subdivisión parcelaria. Toda parcela que fuera adquirida para ampliar esta Parada, deberá englobarse y quedará afectada a este EE.

3EE96) Observaciones:
a) Solo podrán operar por el tiempo necesario para el ascenso o descenso de pasajeros, equipajes y/o encomiendas, los servicios de Larga Distancia de “Servicios Públicos” de “Tráfico Libre” y “Ejecutivos” (Decreto Nº 958/PEN/1992 – Artículos 13, 14, 17 y 32 de “Transporte para el Turismo” (Res. Nº 419/ST/1998 – Art. 1º) y de “Transporte Internacional” (Res. Nº 263/ST/1990 – Art. 30) que sean iniciados y/o concluidos o hagan escala autorizada en la Estación Terminal de Ómnibus de Retiro de esta Ciudad y los de Media Distancia Suburbanos (Grupo II) “Servicios Públicos” (Comunes – Expresos – Diferenciales) Decreto Nº 656/PEN/1994 – Artículos 3º, 6º inc. a), 7º y 24.

b) Los ómnibus deberán ingresar y egresar a la Parada únicamente por la colectora de la Av. Gral. Paz.

c) La recepción y despacho de equipajes y/o encomiendas, para las líneas de ómnibus que operan en esta Parada, solamente se podrán efectuar dentro de los límites de la misma.
d) Queda prohibido en las estaciones intermedias de ómnibus de media y larga distancia, la existencia de surtidores de combustible de cualquier tipo. Para el caso de que existan tanques subterráneos, los mismos deberán ser retirados antes de habilitar la Estación. Quedan también prohibidos los lavaderos automáticos o manuales de vehículos de cualquier tipo.

1.6.91. EE-98 Centro de Transbordo Multimodal Estación Sáenz

1 EE98) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.92. EE-99 Estación Terminal de Transporte Interjurisdiccional

1 EE99) Delimitación: Comprende las fracciones S y T y parte de la fracción U de la Manzana 113B, Sección 56, Circunscripción 1, según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.93. EE-100 Higiene Urbana - Planta de Tratamiento Integral y de Recuperación de RSU

1 EE100) Delimitación: Parcelas 1 y 2, Manzana 1B, Sección 84, Circunscripción 1 de Av. General Paz N° 17.122 y AV. 27 de Febrero S/N°.

2 EE100) Carácter: planta de tratamiento integral y de recuperación de residuos sólidos urbanos por el método de separación mecánico biológica.

1.6.94. EE-102 a 109 y EE-126 Higiene Urbana – RSU

1 EE102a109) Carácter: A fin de dar cumplimiento con lo previsto por la Ley "Basura Cero", se deberá disponer en el ámbito de la C.A.B.A. de distintos establecimientos para el tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos (RSU):

I. Planta de Tratamiento de RSU.
II. Planta de Transferencia de RSU.
III. Planta de transferencia de RSU Secos Clasificados.
IV. Punto Limpio.
V. Centro de selección de residuos sólidos urbanos secos - Centro Verde.
VI. Base primaria de recolección de RSU.
VII. Base secundaria de recolección de RSU.
VIII. Centro de separación de RSU Secos Semi-Automatizado.

1.1 EE102a109) Disposiciones generales:
Para los establecimientos reseñados en los puntos I, II, III, IV y V se debe implementar un sistema de análisis automático de variables físicas, químicas y biológicas de las instalaciones que permitan controlar todas las actividades del proceso, cuyos datos puedan ser accesibles mediante un sitio Web dispuesto por el Organismo Competente en forma permanente, para el control por parte de la Comunidad en general.

El Poder Ejecutivo establecerá un sistema de monitoreo en tiempo real de las condiciones ambientales del funcionamiento de los establecimientos regulados por la presente. La Auditoria General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (AGCBA) realizara anualmente auditorías ambientales de los establecimientos que realicen alguna de las actividades contempladas en la presente Ley.

2 EE102a109) De los Usos
2.1 EE102a109) Usos permitidos
Los terrenos serán destinados necesaria y exclusivamente a actividades vinculadas con la Higiene Urbana, de acuerdo a lo indicado en el presente inciso. Éstas podrán disponerse en forma individual o la combinación de ellas, siempre y cuando la superficie del terreno y su disposición lo permita.

3 EE102a109) Características
3.2 EE102a109) Planta de Transferencia de RSU.
3.2.1 EE102a109) Normas de tejido.
Parcela mínima: cinco mil (5.000) m2.
Factor de ocupación del suelo (F.O.S): 0,70. Los playones de maniobras, así como los estacionamientos descubiertos no computarán FOS. Se deberá asegurar que la superficie absorbente del terreno sea mayor o igual al quince por ciento (15%) del mismo.

La superficie total construible será equivalente a la superficie de la parcela. Las edificaciones no sobrepasarán la altura máxima de dieciocho (18) metros y un plano limite horizontal a veintiún (21) metros, ambos medidos desde la cota de parcela. Por encima del plano límite determinado podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

Los predios ocupados por las instalaciones no podrán ser subdivididos catastralmente.

3.2.2 EE102a109) Del proyecto de las obras.
3.2.2.1 EE102a109) De los retiros de edificación.
Las edificaciones y/o instalaciones no podrán ubicarse sobre línea oficial y líneas divisorias de predios.

Deberán estar a una distancia igual o mayor a cinco (5) metros de la línea oficial y cinco (5) metros de la línea divisoria de predios. Los centros o espacios libres de manzana se mantendrán libres de ocupaciones y solo podrán utilizarse como estacionamiento o playa de maniobras.

No podrán almacenarse elementos, sustancias u objetos en las áreas correspondientes a los retiros, playas de estacionamiento, accesos y egresos.

3.2.2.2 EE102a109) Del diseño.
Se establece la obligación de parquizar las áreas libres de instalaciones y edificios, incluyéndose los estacionamientos a cielo abierto.
En áreas de estacionamiento o tránsito leve se deberán emplear solados de tipo bloque intertrabado o bloque impermeable con juntas permeables.

En la periferia de los predios deberán realizarse barreras arbóreas.
Se permitirá la combinación de plantas de transferencias y tratamientos indicadas en los incisos 3.1 y 3.2 debiendo mantener como mínimo una superficie de doce mil (12.000) m2.
3.2.3 EE102a109) De las circulaciones
Los accesos y/o egresos de los vehículos deberán ser diferenciados de manera que siempre se permita la marcha adelante de los vehículos. Los accesos vehiculares de egreso y/o ingreso deberán diferenciarse de los peatonales.

3.3 EE102a109) Planta de transferencia de RSU Secos Clasificados.

3.3.1 EE102a109) Normas de tejido.
Parcela mínima: dos mil (2.000) m2 o mil quinientos (1.500) m2 siempre que la parcela permita el ingreso y egreso vehicular a calles diferentes.

Factor de ocupación del suelo (F.O.S): 0,80. Los playones de maniobras, así como los estacionamientos descubiertos no computarán FOS. Se deberá asegurar que la superficie absorbente del terreno sea mayor o igual al diez por ciento (10%) del mismo.

La superficie total construible será equivalente a la superficie de la parcela. Las edificaciones no sobrepasarán la altura máxima de doce (12) metros y un plano limite horizontal a quince (15) metros ambos medidos desde la cota de parcela. Por encima del plano límite determinado podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por el Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas. Los predios ocupados por las instalaciones no podrán ser subdivididos catastralmente.

3.3.2 EE102a109) Del proyecto de las obras.
3.3.2.1 EE102a109) De los retiros de edificación.
Las edificaciones y/o instalaciones no podrán ubicarse sobre línea oficial y líneas divisorias de predios.

Deberán estar a una distancia igual o mayor a dos (2) metros de la línea oficial y dos (2) metros de la línea divisoria de predios. Los centros o espacios libres de manzana se mantendrán libres de ocupaciones y solo podrán utilizarse como estacionamiento, playa de maniobras o depósito de contenedores.

No podrán almacenarse elementos, sustancias u objetos en las áreas correspondientes a los retiros, playas de estacionamiento, accesos y egresos.

3.3.2.2 EE102a109) Del diseño.
Se establece la obligación de parquizar las áreas libres de instalaciones y edificios, incluyéndose los estacionamientos a cielo abierto.
En áreas de estacionamiento o tránsito leve se deberán emplear solados de tipo bloque intertrabado o bloque impermeable con juntas permeables.

En la periferia de los predios deberán realizarse barreras arbóreas. Se permitirá la combinación de plantas de transferencias indicadas en los incisos 3.2 y 3.3 debiendo mantener como mínimo la superficie indicada en el artículo 3.2.1.
3.3.3 EE102a109) De las circulaciones Los accesos y/o egresos de los vehículos a la parcela deberán efectuarse marcha adelante. Los accesos vehiculares deberán ser diferenciados de los peatonales.

3.4 EE102a109) Punto Limpio.
3.4.1 EE102a109) Normas de tejido.
Parcela mínima: dos mil (2.000) m2 o mil quinientos (1.500) m2 siempre que la parcela permita

el ingreso y egreso vehicular a calles diferentes.

Factor de ocupación del suelo (F.O.S): 0,80. Los playones de maniobras, así como los estacionamientos descubiertos no computarán F.O.S. Se deberá asegurar que la superficie absorbente del terreno sea mayor o igual al diez por ciento (10%) del mismo.

Las edificaciones no sobrepasarán la altura máxima de diez (10) metros y un plano limite horizontal a trece (13) metros ambos medidos desde la cota de parcela. Los centros o espacios libres de manzana se mantendrán libres de ocupaciones y solo podrán utilizarse como estacionamiento o playa de maniobras.

Por encima del plano límite determinado podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.
Los predios ocupados por las instalaciones no podrán ser subdivididos catastralmente.

3.4.2 EE102a109) Del proyecto de las obras.
3.4.2.1 EE102a109) Del diseño.
Se establece la obligación de parquizar las áreas libres de instalaciones y edificios, incluyéndose los estacionamientos a cielo abierto.
En áreas de estacionamiento o tránsito leve se deberán emplear solados de tipo bloque intertrabado o bloque impermeable con juntas permeables.
En la periferia de los predios deberán realizarse barreras arbóreas.
3.4.3 EE102a109) De las circulaciones
Los accesos y/o egresos de los vehículos a la parcela deberán efectuarse marcha adelante. Los accesos vehiculares deberán ser diferenciados de los peatonales.

3.4.4 EE102a109) Excepciones.
Quedan exceptuados de los artículo "3.4.1 Normas de tejido", "3.4.2 Del proyecto de las obras"y "3.4.3 De las circulaciones"aquellos Puntos Limpios que se encuentren registrados y en actividad al momento de sancionarse la Ley N° 1.854. Se admiten las preexistencias construidas al 31/12/13.

3.5 EE102a109) Centro de selección de residuos sólidos urbanos secos - Centro Verde.

3.5.1 EE102a109) Normas de tejido.
Parcela mínima: dos mil (2.000) m2 o mil quinientos (1.500) m2 siempre que la parcela permita el ingreso y egreso vehicular a calles diferentes.
Factor de ocupación del suelo (F.O.S): 0,80. Los playones de maniobras, así como los estacionamientos descubiertos no computarán F.O.S. Se deberá asegurar que la superficie absorbente del terreno sea mayor o igual al quince por ciento (15%) del mismo.

La superficie total construible será equivalente a la superficie de la parcela. Las edificaciones no sobrepasarán la altura máxima de doce (12) metros y un plano limite horizontal a quince (15) metros ambos medidos desde la cota de parcela.

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

Los predios ocupados por las instalaciones no podrán ser subdivididos catastralmente.
3.5.2 EE102a109) Del proyecto de las obras.
3.5.2.1 EE102a109) Del diseño.
Se establece la obligación de parquizar las áreas libres de instalaciones y edificios, incluyéndose los estacionamientos a cielo abierto.

3.5.3 EE102a109) Excepciones.
Quedan exceptuados de los artículos "3.5.1 Normas de tejido"y "3.5.2 Del proyecto de las obras"aquellos Centros Verdes que se encuentren registrados y en actividad al momento de sancionarse la Ley N° 1.854. Se admiten las preexistencias construidas al 31/12/13.

3.6 EE102a109) Base primaria de recolección de RSU.
3.6.1 EE102a109) Normas de tejido.
Parcela mínima: dos mil (2.000) m2 o mil quinientos (1.500) m2 siempre que la parcela permita el ingreso y egreso vehicular a calles diferentes.

Factor de ocupación del suelo (F.O.S): 0,80. Los playones de maniobras, así como los estacionamientos descubiertos no computarán F.O.S. Se deberá asegurar que la superficie absorbente del terreno sea mayor o igual al quince por ciento (15%) del mismo.
La superficie total construible será equivalente a la superficie de la parcela.

Las edificaciones no sobrepasarán la altura máxima de doce (12) metros y un plano limite horizontal a quince (15) metros ambos medidos desde la cota de parcela. Los centros o espacios libres de manzana se mantendrán libres de ocupaciones y solo podrán utilizarse como estacionamiento o playa de maniobras.

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

Los predios ocupados por las instalaciones no podrán ser subdivididos catastralmente.
3.6.2 EE102a109) Del proyecto de las obras.
3.6.2.1 EE102a109) Del diseño.
Se establece la obligación de parquizar las áreas libres de instalaciones y edificios, incluyéndose los estacionamientos a cielo abierto. En la periferia de los predios deberán realizarse barreras arbóreas.

3.6.3 EE102a109) De las circulaciones Los accesos y/o egresos de los vehículos a la parcela deberán efectuarse marcha adelante. Los accesos vehiculares deberán ser diferenciados de los pea-

tonales.

4 EE102a109) Base secundaria de RSU: este uso podrá implantarse en todas las Áreas.

5 EE102 a 109) Normas de tejido
Podrán localizarse en edificios preexistentes siempre y cuando sea único destino.

Factor de Ocupación del suelo (F.O.S): 0,80.
La superficie total construible será equivalente a la superficie de la parcela.
Las edificaciones no sobrepasaran la altura máxima de diez (10) metros y un plano limite horizontal a trece (13) metros ambos medidos desde la cota de parcela. Los centros o espacios libres de manzana se mantendrán libres de ocupaciones y solo podrán utilizarse como estacionamiento o playa de maniobras. Por encima del plano límite determinado podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

1.6.95. EE-110 Archivo General de la Nación - Ex Cárcel de Caseros

1 EE110) Delimitación: Está delimitado por el eje de las calles Pichincha, 15 de noviembre de 1889, Pasco y la Av. Caseros.

2 EE110) Carácter: Constituye un ámbito de interés urbano y alto valor histórico-testimonial, caracterizado por la presencia del edificio de la ex Cárcel de Caseros y el futuro edificio de la sede central del Archivo General de la Nación. El EE se inscribe, además, en un área definida por la presencia de equipamiento de escala local y metropolitana.
3 EE110) Zonificación: El Área comprende dos zonas, de acuerdo a lo graficado en el Plano Nº 1.6.95.
Zona 1: Archivo General de la Nación
Zona 2: Ex Cárcel de Caseros

3.1 EE110) Zona 1
3.1.1 EE110) Carácter: Emplazamiento destinado a la construcción de la sede central del Archivo General de la Nación.

3.1.2 EE110) Delimitación: Eje de la calle Pichincha, eje de la calle 15 de noviembre de 1889, eje de la calle Pasco y eje de la prolongación de la calle Rondeau.
3.1.3 EE110) Parcelamiento: No se admite la subdivisión parcelaria.

3.1.4 EE110) Tipología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro Libre y semiLibre.
Disposiciones particulares:
a) F.O.S.: ochenta por ciento (80%)
b) F.O.T. máximo: 5
c) Altura la normativa de Edificación:

Plano límite horizontal: Estará situado a veinticuatro (24) metros sobre la cota de la parcela.
Por encima del mismo solo podrán sobresalir los tanques de agua, locales para máquina de ascensores, cajas de escaleras, chimeneas, instalaciones de aire y parapetos de azotea.

Integración con el paisaje urbano: Sobre la calle Rondeau, vereda impar, en una franja paralela a la misma, la nueva edificación no podrá superar la altura del edificio histórico de la ex Cárcel de Caseros, ubicado sobre la vereda opuesta.

Esta franja deberá tener un ancho de al menos quince (15) metros a contar desde la L.O.

3.1.5 EE110) Forestación: Deberá plantarse arbolado de alineación en las aceras correspondientes a las calles Pichincha, 15 de noviembre de 1889 y Pasco.

Sobre la calle Rondeau, no podrán obstruirse con vegetación u otros elementos, las visuales del edificio de la ex Cárcel de Caseros.

3.1.6 EE110) Publicidad: No se admite.

3.1.7 EE110) Usos: Oficina pública con acceso de público destinada al funcionamiento del Archivo General de la Nación.
Como usos complementarios de la actividad principal, se admitirán los siguientes:
- Papelería, Librería, cartonería e impresos.
- Textiles, pieles, cueros, regalos.
- Mercería, botonería, fantasías.
- Copias, fotocopias, reproducciones, excepto imprenta.
- Laboratorio fotográfico.
- Bar, café, restaurante.
- Biblioteca, mediateca.
- Jardín maternal, jardín de infantes.
- Auditorio, sala de exposiciones, sala de conferencias.
- Cine, peña, teatro independiente.

Los usos bar, café y restaurante no podrán tener acceso directo desde la vía pública.

3.2 EE110) Zona 2
3.2.1 EE110) Carácter: Corresponde al emplazamiento de la ex Cárcel de Caseros, cuyo edificio histórico se encuentra incorporado al Catálogo previsto en el Título 9 del Código Urbanístico.
3.2.2 EE110) Delimitación: Eje de la calle Pichincha, eje de la Av. Caseros, eje de la calle Pasco y eje de la prolongación la calle Rondeau.

3.2.3 EE110) Parcelamiento: No se admite la subdivisión parcelaria.

3.2.4 EE110) Forestación: Deberá conservarse la forestación existente sobre la Av. Caseros. Podrán forestarse las aceras correspondientes a las calles Pichincha y Pasco.

Sobre la calle Rondeau, no podrán obstruirse con vegetación u otros elementos, las visuales del futuro edificio del Archivo General de la Nación.

3.2.5 EE110) Publicidad: No se admite.

3.2.6 EE110) Usos: Serán los que surjan de aplicar lo dispuesto por el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B (3)

1.6.96. EE – 111 Instituto Cardiovascular de Buenos Aires

1 EE111) Carácter: Predio destinado a la localización del Instituto Cardiovascular de Buenos Aires.

2 EE111) Delimitación: Según Plano Nº 1.6.96.
Comprende las Parcelas 21, 22, 23a, 25, 26 27, 28 y 29 de la Manzana 66, Sección 25, Circunscripción 16.

Toda otra parcela de la Manzana 66, que fuera adquirida con destino a "Instituto Cardiovascular de Buenos Aires", deberá englobarse, y quedará afectada a este EE.

3 EE111) Disposiciones Particulares:
3.1 EE111) Edificios Existentes: Se admiten intervenciones con el objeto de conservar y mejorar las condiciones edilicias de las construcciones existentes. Se admitirá la sustitución de edificios existentes, según lo establecido en Nuevas Edificaciones.

3.2 EE111) Nuevas edificaciones
Tipología edilicia: Se admiten Edificios entre Medianeras, cuya volumetría será la resultante de la configuración del Basamento y Plano Límite.

Basamento: Se admite la ocupación total de la parcelas, hasta una altura de siete metros y cincuenta centímetros (7,5m).

Plano Límite: Por encima del Basamento y retirado seis (6) metros de la Línea de Fondo de parcela se admite una altura de veintiún (21) metros. Por sobre el Plano Límite solo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del hospital, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas

4 EE111) Accesos:
- Peatonales: Sobre la calle Blanco Encalada
- De Emergencia: Sobre la calle Blanco Encalada
- Carga y Descarga: Sobre la calle Blanco Encalada

5 EE111) Usos:
Uso principal: Hospital.
Usos Complementarios y de Servicio de Apoyo al Uso Principal:
- Oficinas complementarias del uso principal.
- Servicios bancarios.

- Restaurante, confitería, café, bar, servicios de alimentación. Elaboración de comidas preparadas para congelar.
- Alquiler de artículos, elementos y prótesis para la prestación de servicio de traumatología y ortopedia.
- Institutos educativos universitarios relacionados con el uso principal, con laboratorio.
- Hospedaje para residentes.
- Auditorio, Aulas, Biblioteca y Salón de Conferencias.
- Servicios Personales.
- Farmacia.
- Óptica.
- Quiosco.
- Instalaciones para el tratamiento y resguardo de los residuos patogénicos y toda otra que resulte necesaria para el desarrollo del uso principal.

6 EE111) Requerimientos de Estacionamiento Vehicular
Uso principal: Hospital. Se destinarán los módulos de acuerdo al punto 23a) del Cuadro de Referencias Guarda o Estacionamiento Vehicular del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico.

Usos Complementarios: Deberán cumplimentar con los requerimientos de estacionamiento previstos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3, los que podrán ser localizados en parcelas del entorno hasta doscientos (200) metros.

7 EE111) Requerimientos de Carga y Descarga
Uso principal: Se destinarán a carga y descarga un total de cuatro (4) módulos de quince (15) m2 cada uno.

Usos Complementarios: Cumplirá con el cincuenta por ciento (50%) de los requerimientos de carga y descarga previstos para cada actividad en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico.

1.6.97. EE – 112 Hospital Dra. Cecilia Grierson

1 EE112) Delimitación: El área corresponde a la afectación parcial de la Manzana 124A, Sección 68, Circunscripción 1, con frente de ciento cincuenta metros (150) metros sobre Avenida Francisco Fernández de la Cruz, a partir del límite de la fracción que sobre ésta misma arteria y ciento noventa y cinco (195) metros de fondo, al sudeste lindante con el predio antes mencionado.

2 EE112) Carácter: construcción de un Hospital.

1.6.98. EE-113 Parque Centenario Instituto Nacional de Investigación de las Ciencias Naturales

1 EE-113) Carácter: Área ocupada en una mínima proporción de sus superficies por edificios de perímetro libre, integrados al espacio verde del contorno.

2 EE-113) Delimitación: Avenida Patricias Argentinas, Coronel J. Amadeo de Baldrich y las anuladas Avenidas Germán Burmeister y D'Orbigny.
3 EE-113) Subdivisión: No se admite la subdivisión de las áreas.

4 EE-113) Morfología edilicia: Se permiten únicamente edificios de perímetro libre.

En caso de ejecutarse edificios con paramentos enfrentados, deberán cumplir con la relación r: h/d: 2 siendo d la separación entre los paramentos de un mismo o distintos cuerpos construidos en la misma área que no podrá ser inferior a doce (12) metros y h la semisuma de las alturas de ambos paramentos.

FOT máximo: 3
FOS máximo: treinta por ciento (30%)
Retiros de frente mínimos
De la Avenida Patricias Argentinas: diez (10) metros.
De la Avenida Cnel. J. Amadeo Baldrich: diez (10) metros
De la Avenida Germán Burmeister: cinco (5) metros
Altura máxima: cuarenta y dos (42) metros desde la cota de la parcela

La planta baja deberá quedar libre de edificación y cerramientos, pudiendo ser ocupada únicamente por las circulaciones verticales y pasaje de conductos.
La planta del primer piso deberá arrancar sobre la cota +7m del nivel natural del terreno.

Por sobre la altura máxima permitida, no podrán sobresalir construcciones auxiliares (tanque de agua, caja de escaleras, sala de máquinas de ascensores, tanques hidroneumáticos, etc.) las que deberán quedar incluidas en el volumen edificado y ocultas tras elementos o paramentos traslucidos y opacos tratados en forma plástica y arquitectónica coherente con respecto al edificio.

5 EE-113) Usos: El terreno será destinado al Instituto Nacional de Investigaciones de las Ciencias Naturales, con sus usos específicos y actividades conexas.

Serán de aplicación todas las disposiciones del Código Urbanístico que no se opongan a las enumeradas precedentemente.

1.6.99. EE-114 Fundación para la Lucha contra las Enfermedades Neurológicas de la Infancia - FLENI

1 EE-114) Delimitación: Parcela 5A perteneciente a la Circunscripción ,16 Sección ,25 Manzana 65.

2 EE-114) Usos: Clínica, Sanatorio, Instituto Privado y Sala de Conferencias como ampliación de la actividad existente en las parcelas mencionadas en el artículo anterior. Asimismo se autoriza el uso “Auditorio y Biblioteca”en la parcela sita en la calle Olazábal 1561, debiendo cumplir con el resto de la normativa de la Zona 7 de la Urbanización Especial U23.

3 EE-114) Tejido:
a (F.O.T. máximo = 3,5

b) El área edificable cumplirá con los siguientes parámetros:
- Línea Interna de Basamento: Ubicada a treinta y siete metros y veinte centímetros (37,20m) desde la línea oficial de la calle Montañeses y a treinta y siete metros y ochenta centímetros (37,80m) desde la línea oficial de la calle Olazábal.
- Línea de Frente Interno: Ubicada a treinta metros y veinte centímetros (30,20m) de la línea oficial de la calle Montañeses y a treinta y dos metros y ochenta centímetros (32,80m) desde la línea oficial de la calle Olazábal.

c) La relación R entre la altura del edificio y la distancia al eje de la calle será :R = 3,1.

d) La relación R2 entre la altura de los parámetros laterales y la distancia d2 a los ejes divisorios laterales será: R2=6,6.

e) La relación R1 entre las Líneas de Frente Interno de la manzana será :R1=1,1.

f) Se admite la construcción de conectores que vinculen el edificio existente de la Parcela 6 su ampliación a ubicarse en la Parcela 5 en los niveles correspondientes al primer piso (nivel +7,59m) cuarto piso (nivel +17,48m) y sexto piso (nivel +24,09m), cada uno con una superficie aproximada de treinta y cinco (35) m2.

1.6.100. EE-115 Universidad Di Tella

1 EE-115) Delimitación: Parcela ubicada en Av. Figueroa Alcorta 7.350.

2 EE-115) Carácter: Parcela destinada a actividades educativas y culturales.

3 EE-115) Parcelamiento: Se mantendrá indiviso el polígono de doce mil novecientos ochenta y tres (12.983) m2 de superficie no permitiéndose la subdivisión total o parcial del mismo.

4 EE-115) Tejido:
Altura Máxima: veintisiete metros con sesenta y cuatro centímetros (27,64 m).

Se permiten remodelaciones, ampliaciones y obra nueva.

El volumen edificado sobre Av. Figueroa Alcorta deberá preservar los elementos arquitectónicos, revalorizando sus lineamientos exteriores sin desvirtuarlos. El agregado de los nuevos cuerpos a construir debe tender a resaltar lo existente, pues forma parte de la memoria del paisaje sectorial.

Se permite la ocupación del subsuelo, ubicando el plano límite de las construcciones a + 1.00 m. Las superficies que sean destinadas a guarda y estacionamiento de vehículos no se incluirán en el cómputo de la superficie total, cuando estén ubicadas por debajo del nivel del terreno.

Accesos: el ingreso y salida de personas y vehículos se realizará por la Av. Figueroa Alcorta. Sobre la calle Almirante Juan Pablo Sáenz Valiente se admitirá ingreso y salida de personas. El acceso vehicular deberá contar con dársena de aproximación y reducción de velocidad.

5 EE-115) Usos permitidos: Educación de nivel terciario y universitario, Institutos, Centro de

investigación, Sala de conferencias, Sala de convenciones, Sala de Exposiciones, Vivienda como uso complementario de las actividades permitidas.
Requerimiento de estacionamiento: un módulo cada setenta (70) m2 de la superficie total construida.
6 EE-115) La superficie libre de edificación será destinada permanentemente al uso público.

1.6.101. EE-116 Hospital de Gastroenterología Dr. Carlos Bonorino Udaondo

1 EE116) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.102. EE-118 Hospital Municipal de Rehabilitación Respiratoria María Ferrer

1 EE-118) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.103. EE-119 Instituto de Zoonosis Luis Pasteur

1 EE-119) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.104. EE-120 Hospital Municipal de quemados Dr. Arturo Umberto Illia

1 EE-120) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.105. EE-121 Hospital José Dueñas-Odontología

1 EE-121) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.106. EE-122 Hospital Don Benito Quinquela Martín-Odontología Infantil

1 EE-122) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.107. EE-123 Hospital Dr. Pedro Lagleyze-Oftalmológico

1 EE-123) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.108. EE-124 Hospital Santa Lucia - Oftalmológico

1 EE-124) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.109. EE - 125 Estación terminal de líneas de transporte público urbano automotor Finochietto y Hornos

1 EE-125) Delimitación**:** según Plano N° 1.6.110

2 EE-125) Usos: La actividad principal a ser desarrollada en la superficie detallada en el punto 3) será la de Estación Terminal de Líneas de transporte público urbano automotor, resultando únicamente permitidos aquellos usos y locales necesarios para el desarrollo de la actividad principal de acuerdo a lo especificado en la normativa de edificación.

3 EE-125) Superficie total de la parcela a ser destinada para la Estación Terminal de Líneas de transporte público urbano automotor**:** 3.400 m2.

4 EE-125) Subdivisión: Se admite la subdivisión parcelaria o la inscripción catastral del objeto territorial conformado por el polígono destinado a Estación Terminal de Líneas de transporte público urbano automotor conforme la superficie detallada en el punto 3.

5 EE-125) Línea de Edificación**:** La Línea de Edificación coincidirá con la Línea Oficial de la calle o avenida respectiva, conforme lo dispuesto en el artículo 7.2.11.3.2 inc. a).

6 EE-125) Línea de Límite lateral: Exceptúese de lo prescripto en el inciso b) del artículo

7.2.11.3.2, pudiendo la línea de límite lateral extenderse de la proyección del borde lateral del viaducto hasta su límite con la línea de edificación.

7 EE-125) Salientes de la Línea Lateral: Se admitirán cuerpos salientes de la línea lateral que excedan el máximo supuesto en el artículo 7.2.11.3.2. inc. c).

8 EE-125) Observaciones:
Los ómnibus deberán ingresar a la Estación Terminal únicamente por la calle Dr. Enrique Finochietto, y egresar por el carril exclusivo a generarse con salida a la calle Gral. Hornos.
Prohibición de ocupar la vía pública: Los vehículos fuera de servicio, o esperando turno de salida deberán permanecer dentro del área de estacionamiento, siéndoles terminantemente prohibido ocupar la vía pública.
Movimiento vehicular: Los vehículos deberán ingresar y egresar marcha adelante indefectiblemente.
Altura de las construcciones: Se podrá ocupar toda la altura libre bajo el viaducto
Características constructivas: Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de edificación.
Conductos de ventilación: Podrán sobresalir del borde lateral de la autopista con las dimensiones y altura indispensables para cumplir con el fin a que están destinados.
Iluminación: Deberá contar iluminación acorde para el desarrollo de su actividad diurna y nocturna, para visualizar correctamente a todos los vehículos estacionados durante horario nocturno, sin molestias para los predios contiguos.
Seguridad: Deberá cumplirse con lo establecido en "prescripciones complementarias contra incendio en estaciones de servicio" dispuestas en la normativa de edificación y con todas las medidas de seguridad correspondientes.

1.6.110. EE – 126 Centro de separación de RSU Secos Semi - Automatizado.

1 EE 126) Normas de tejido.
Parcela mínima: 2.000m2 o 1500m2 siempre que la parcela permita el ingreso y egreso vehicular a calles diferentes.

Ocupación del suelo: 80% (ochenta por ciento), los playones de maniobras, así como los estacionamientos descubiertos no computarán dentro de este porcentaje. Se deberá asegurar que la superficie absorbente del terreno sea mayor o igual al 15 % (quince por ciento) del mismo o adoptar medidas que contribuyan al escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.

La superficie total construible será equivalente a la superficie de la parcela.

Las edificaciones no sobrepasarán la altura máxima de doce metros (12m) y un plano límite horizontal a quince metros (15m) ambos medidos desde la cota de parcela.

Por encima del plano límite determinado podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

Los predios ocupados por las instalaciones no podrán ser subdivididos catastralmente.

2 EE 126) Del proyecto de las obras.

2.1 EE 126) Del diseño.
Se establece la obligación de parquizar las áreas libres de instalaciones y edificios, incluyéndose los estacionamientos a cielo abierto.

2. Reurbanizaciones Específicas – U31

Conforme al Título 8 del Código Urbanístico estas Reurbanizaciones son de carácter transitorio y su delimitación final será determinada en las futuras leyes de cada barrio.

2.1. Normas generales:

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, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6 y 2.2.7.

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, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6 y 2.2.7, así como las sendas de cuatro (4) metros de ancho mínimo que resulten de lo especificado en cada Sub-área. 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 innecesaridad 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. Reurbanizaciones Específicas

2.2.1. SubÁrea: U31a

1 U31a) Delimitación:
De conformidad al Plano N° 2.2.1 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 la 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 (17,32m).
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 (17,32).
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.

2.2.2. Sub-Área: U31b

1 U31b) Delimitación:
De conformidad al Plano N° 2.2.2 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.
2 U31b) Apertura de calles:
1. Virtualprolongación 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. Virtualprolongación 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.

2.2.3. Sub-Área: U31g

1 U31g) Delimitación: De conformidad al Plano N° 2.2.3 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 U31 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 el 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.

2.2.4. SubÁrea: U31h

1 U31h) Delimitación: De conformidad al Plano N° 2.2.4.
2 U31h) Apertura de calles:
1. Virtual prolongación de la calle Gendarmería Nacional entre calle 8 y calle 10 con un ancho de cuarenta (40) metros.
2. Calle 8 entre prolongación virtual de la calle Gendarmería Nacional y calle 5 con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).
3. Calle 5 entre calle 8 y calle 10 con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).
4. Calle 10 entre Gendarmería Nacional y calle 5 con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).
5. Calle 9 entre virtual prolongación de la calle 10 y vías del FFCC Zona Portuaria con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).
6. Calle sin nombre entre calle 9 y calle sin nombre ubicada entre Av. Costanera Rafael Obligado y calle 9 con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m).
7. Calle sin nombre entre calle sin nombre ubicada entre Av. Costanera Rafael Obligado y calle 9 y vías FFCC Zona Portuaria con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).
8. Calle sin nombre sobre lateral de vías FFCC Zona Portuaria entre calle 9 y calle delimitada en el artículo 6 con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m).

9. Sendas de cuatro (4) metros de ancho mínimo.
Acéptase la cesión gratuita al G.C.B.A. con destino a las aperturas de las calles y sendas antes mencionadas de las fracciones propiedad del E.N.A. afectadas a tal fin. Asimismo, se destinará el diez por ciento (10%) como mínimo de la superficie de este polígono como reserva de uso y utilidad pública.

2.2.5. SubÁrea: U31i

1 U31 i) Delimitación: De conformidad al Plano N° 2.2.5 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.

2.2.6. SubÁrea: U31j

1 U31j) Delimitación: De conformidad al Plano N° 2.2.6 y los siguientes deslindes José Barros Pazos, prolongación virtual de Laguna, prolongación virtual de Coronel Martiniano Chilavert, Avenida Lacarra.

2.2.7. SubÁrea: U31m

1 U31 m) Delimitación: De conformidad al Plano N° 2.2.7 y los siguientes deslindes Castañares, Avenida Lafuente, Portela y deslinde entre Parcela 1 y Parcela 2 de la Manzana 7E, Sección 50, Circunscripción 1.

3. Áreas de Protección Histórica (APH)

Las Áreas de Protección Histórica se rigen por las normas especiales que se fijan a continuación.
En el caso de los Usos del Suelo, el Consejo encuadrará, cuando corresponda, los usos que se fijen en cada área al Cuadro de Usos de Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico y los requerimientos de estacionamiento, bicicletas, carga y descarga.
Las siguientes normas de tejido se aplican a las Áreas de Protección Histórica según corresponda.

3.1. Condiciones generales para edificios entre medianeras y de perímetro libre

En las APH, según sea el caso, el tejido urbano resultante de la construcción de estos edificios 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 los distritos y los usos permitidos;
- La Línea Interna de Basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.

3.2. Relación entre altura y separación de paramentos para edificios entre medianeras:

Cumplirá 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 Áreas de Protección Histórica;

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 punto b) de este inciso;

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 deberá 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., coincidan 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 deberá 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 tomadas 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 deberán 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 supeditarán a las disposiciones que sobre altura máxima se establezcan en este Código para estas Áreas de Protección Histórica en particular.

3.2.1. Línea de Frente Interno

Línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el espacio libre de manzana. Se sitúa paralelamente con respecto a cada L.O. o L.E. a una distancia (d) igual a un cuarto (¼) de la medida entre los puntos medios de las L.O. opuestas de la manzana. En todos los casos se garantiza a las parcelas una banda edificable mínima de dieciséis (16) metros.

3.3. Altura de un edificio de perímetro libre

Quedan comprendidos los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias de la parcela, 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 Áreas de Protección Histórica;

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 los distritos;

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.

3.3.1. Retiros de las construcciones

Los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre deberán 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.

3.3.2. Salientes

Se regirán por las normas generales del presente Código Urbanístico, salvo que esté expresamente regulado en el Área de Protección Histórica específica.

3.3.3. Línea de Frente Interno

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 de Frente Interno y la L.E., las construcciones deberán 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.

3.4. Línea interna de basamento para edificios entre medianeras y de perímetro libre

La Línea Interna de Basamento para las manzanas cuadrangulares será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las L.O. o L.E. a una distancia igual a un tercio (1/3) de la medida entre los puntos medios de la L.O. opuestas de la manzana.

En los casos contemplados en el último párrafo del artículo 6.4.3.2 del Código Urbanístico, las normas especiales dictadas por el Organismo Competente para toda la manzana incluirán el trazado de la Línea Interna de Basamento.

El espacio libre de manzana podrá ser invadido hasta la Línea Interna de Basamento con la cons-

trucción de un cuerpo cuya altura estará regulada en cada Área de Protección Histórica Específica. Por encima de dicha altura, solo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta un metro y veinte centímetros (1,20m) de alto.

El centro libre de manzana, delimitado por la Línea Interna de Basamento, será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado, del cual no más del treinta por ciento (30%) podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente. En dicho porcentaje podrá incluirse piletas de natación siempre que las mismas:

- Cumplan con las reglamentaciones dictadas por el Organismo Competente;
- Su diseño se integre con el espacio libre parquizado del entorno mediante un tratamiento paisajístico.

En las Áreas de Protección Histórica Específicas que así lo permitan se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales. También se podrá utilizar hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela afectada a espacio libre de manzana para estacionamiento en tanto se mantengan las condiciones de suelo absorbente exigidas, en este caso, esta superficie no podrá ser computada a los efectos de satisfacer los requerimientos de estacionamiento, salvo en edificios o conjunto de edificios proyectados y construidos en su totalidad por el Instituto de Vivienda. Las cercas divisorias de parcelas dentro del centro libre de manzana no podrán sobrepasar una altura máxima de un metro y ochenta centímetros (1,80m).

3.5. 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 Áreas de Protección Histórica Específicas, en que ello 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.

3.5.1. 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 estarán determinadas 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 estarán determinadas 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 5.3 b);

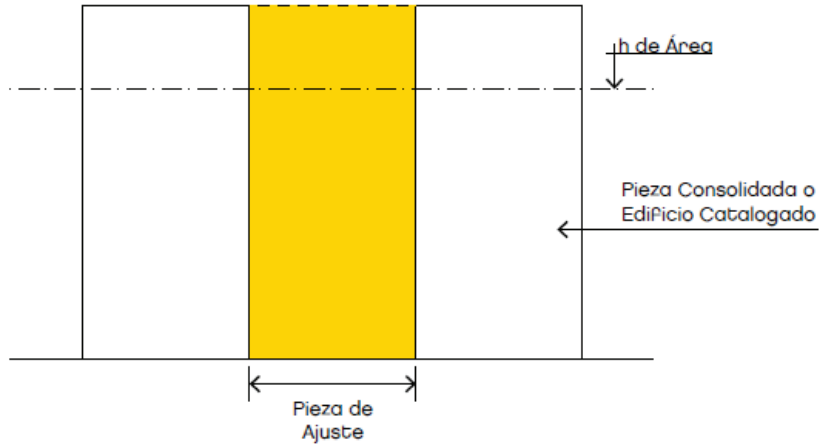
d) Si el edificio linda con edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre, deberá respetar las siguientes separaciones respecto de la línea divisoria:
- Parcelas de ancho menor o igual a catorce (14) metros – retiro mínimo = cuatro (4) metros
- Parcelas de ancho mayor a catorce (14) metros – retiro mínimo = seis (6) metros
- En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.

3.6. Piezas de Ajuste

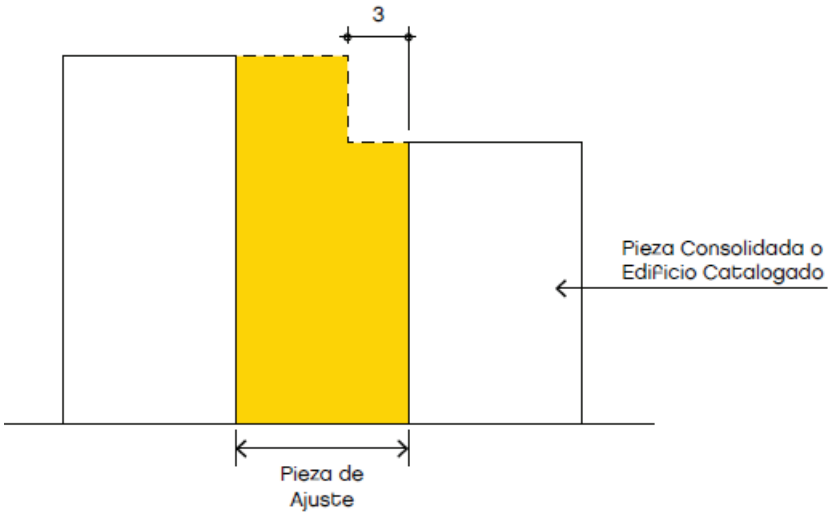
Se denominan piezas de ajuste a aquellas piezas que articulan diferentes situaciones edilicias entre edificios con valor patrimonial o no.

Se definen los siguientes casos:

a) Parcela flanqueada por dos Piezas consolidadas de referencia o Edificios Catalogados de igual altura.

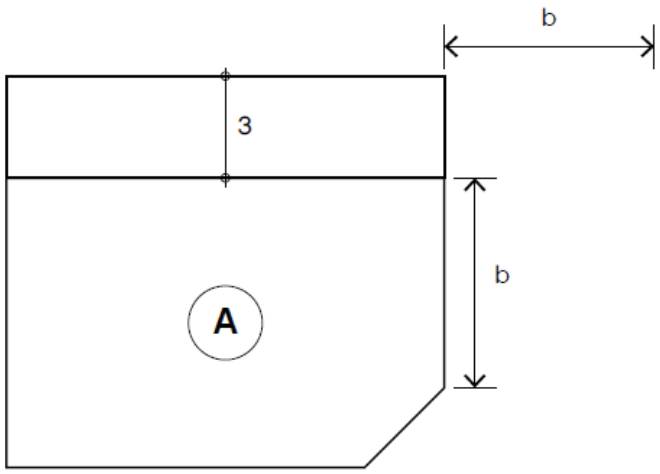


b) Parcela flanqueada por dos Piezas consolidadas de referencia o Edificios Catalogados de diferente altura.

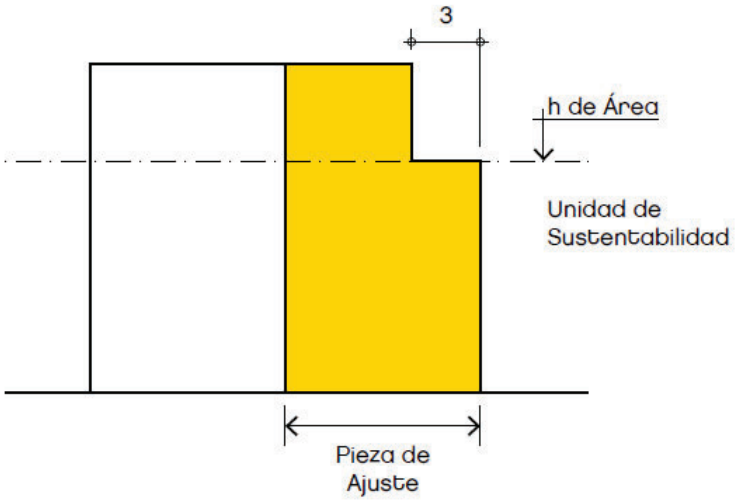


c) Parcela entre dos áreas de diferente altura.

Figura 1



d) Parcela flanqueada por una Pieza consolidada de Referencia o Edificio Catalogado y altura de la Unidad de Edificabilidad.



3.6.1. Piezas consolidadas de referencia

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios que pueden o no poseer autenticidad, conservar o no elementos de valor, pero sí consolidación con respecto a la renovación, y pueden integrarse con sus adyacentes. Se evaluará en cada caso y en función de las características y escala del sector.

3.6.2. Casos de aplicación

a) Parcela flanqueada por dos piezas de referencia o edificios catalogados de igual altura: En parcelas cualesquiera sean las dimensiones de frente sobre la Línea Oficial, se completa el tejido igualando la altura del nuevo edificio o fragmento a construir, de acuerdo con la altura de los edificios linderos.

b) Parcela flanqueada por dos piezas de referencia o edificios catalogados de distintas alturas:
En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea menor o igual a veinte (20) metros se completará el tejido con la altura de la Pieza de Referencia o Edificio Catalogado más alto hasta el punto medio de la parcela, continuando a partir de este punto con la altura del Edificio Catalogado más bajo al que se adosa.

En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea menor o igual a nueve (9) metros se completará el

tejido con la altura de la Pieza de Referencia o Edificio Catalogado más alto hasta materializar un retiro lateral mínimo de tres (3) metros, en relación con la L.D.P. de la Pieza de referencia o Edificio Catalogado más bajo al que se adosa.

c) Parcela entre dos áreas de distintas alturas:
En una Parcela de esquina, en que se autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor podrá llevarse sobre la calle transversal, a la cual corresponde la altura menor hasta una distancia (b) igual al ancho de la calle correspondiente a la altura menor, medido desde la intersección de la Línea Oficial de Esquina (L.O.E.) con la L.O. de la calle más angosta. En este caso la fachada lateral resultante deberá cumplir las previsiones del Título 6 del presente Código.

El espacio resultante será considerado Espacio Urbano.

Las construcciones sobre la altura menor deberán retirarse en todos los casos mínimo tres metros (3 m) de la L.D.P., (fig. 1).

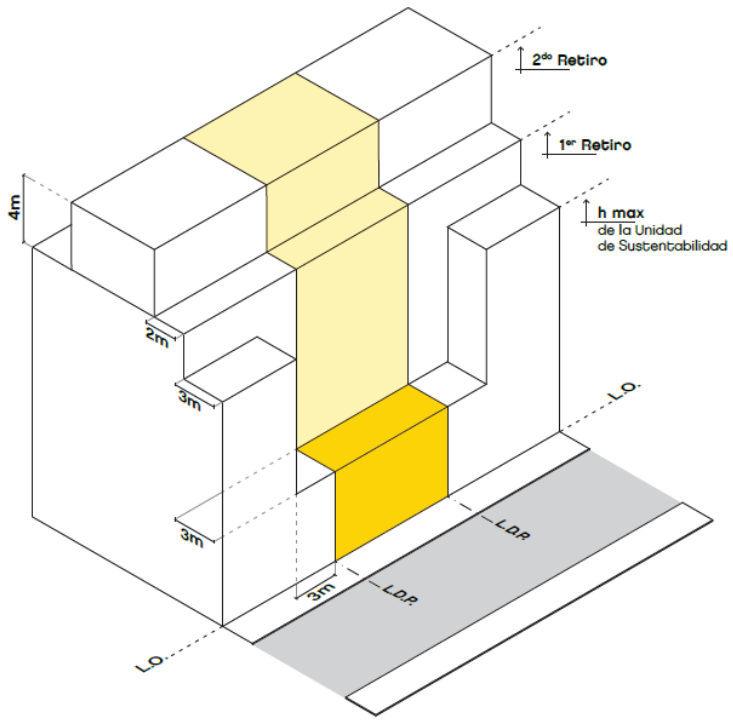
d) Parcela flanqueada por una pieza consolidada de referencia o un edificio catalogado y la altura de la unidad de edificabilidad:
Si el edificio o pieza de ajuste a construir linda con una Pieza consolidada de Referencia o Edificio Catalogado podrá completar el tejido según:

·Pieza consolidada de referencia o Edificio Catalogado con altura prevista por la Unidad en la cual se encuentra emplazado.

e) Constructividad para Cautelares y adyacentes:

En edificios catalogados como cautelares, la nueva fachada a desarrollar por encima de éste, se deberá retirar tres (3) metros de la L.O.

En los adyacentes a Cautelares, además del retiro frontal antedicho, deberán realizar el retiro lateral a catalogado de tres (3) metros.



3.6.3. Exclusiones

Se encuentran excluidos de este régimen para ser tomados como referencia los edificios objeto de declaratorias en el régimen de la Ley Nacional Nº 12.665 de "Creación de la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos", los cuales se regirán por las normas de la Ley Nacional N° 12.665, su reglamentación y las previsiones de detalle que para ellos dicte la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos.

3.6.4. Intervenciones de carácter edilicio

En los casos en que se materialicen piezas de ajuste, se recomienda en relación al tratamiento de los edificios linderos:

a. Restituir partes alteradas y restaurar elementos originales.

b. Respetar el tratamiento compositivo de la fachada, reemplazando los elementos deteriorados sin alterar la relación de llenos y vacíos.

c. Instalar acondicionadores de aire, climatizadores y/o calefactores que no sean visibles desde la vía pública.

d. Colocar o reubicar instalaciones de las empresas de servicios públicos.

3.6.5. Casos especiales

El P.E. podrá autorizar flexibilizaciones a las disposiciones de este Código, de la Edificación y de Habilitaciones y Verificaciones cuando la exigencia de su cumplimiento implique obstaculizar el logro de los objetivos de rehabilitación perseguidos en las normas para los distritos APH.
El Órgano de Aplicación será el encargado de proponer, fundamentándolas debidamente, las flexibilizaciones a las que se hace referencia en el párrafo anterior.

3.7. Áreas de Protección Histórica Específicas

3.7.1. APH1

1 APH1) Carácter: El Área abarca ámbitos urbanos de alto significado patrimonial, ya que comprende parte del antiguo casco histórico, como así también el tradicional eje cívico– institucional de la ciudad, ambos articulados por la Plaza de Mayo, la que forma parte indisoluble de los mismos.

2 APH1) Delimitación:
Conjunto Av. de Mayo:

-Parcelas frentistas a Hipólito Yrigoyen acera sur, parcelas frentistas a Combate de los Pozos acera oeste, parcelas frentistas a la Av. Rivadavia acera norte hasta el eje de la Av. Paseo Colón, al eje con el deslinde sur de la Parcela 001a, Manzana 061, Sección 002, al eje con la calle Balcarce, al eje con la calle Adolfo Alsina, al eje con la calle Defensa, parcelas frentistas a Hipólito Yrigoyen acera sur, parcelas frentistas a la Av. Presidente Julio Roca con excepción de la Parcela 002a, Manzana 033, Sección 002, hasta Perú incluyendo la parcela 001c, Manzana 024A, Sección 002, parcelas frentistas a Perú acera oeste hasta su intersección con Hipólito Yrigoyen.

Conjunto San Telmo Monserrat:

- Polígono 1: Deslinde del polígono Conjunto Av. de Mayo, eje de la Av. Paseo Colón, hasta su

intersección con Área RUA, parcelas frentistas a Perú acera oeste hasta deslinde con polígono Conjunto Av. de Mayo.

- Polígono 2: Eje de la Av. Paseo Colón al eje con la Av. Martín García, al eje con la calle Irala, parcelas frentistas de Pi y Margall hasta deslinde con Parcela 009, Manzana 62, Sección 008, al eje de Pi y Margall hasta la calle Bolívar, parcelas frentistas de Bolívar acera oeste hasta la calle Dr. Enrique Finochietto, parcelas frentistas sur calle Dr. Enrique Finochietto hasta la calle Tacuarí, parcelas frentistas norte calle Dr. Enrique Finochietto hasta Perú, parcelas frentistas calle Perú acera oeste hasta su deslinde con la Parcela 001, Manzana 035, Sección 008, al eje de la calle Perú hasta Av. Caseros, parcelas frentistas a la Av. Caseros acera norte, parcelas frentistas a la calle Bolívar acera oeste, parcela frentistas a la Av. Juan de Garay acera norte hasta su intersección con Paseo Colón.

3 APH1) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil (1.000) m2 de superficie.

4 APH1) Obligación de Proteger:
4.1 APH1) Protección Especial
Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en los Planos Nro. 3.7.1 b1 y 3.7.1 b2.

4.1.1 APH1) Protección Edilicia – Bienes Catalogados
En el Catálogo APH1 se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales, Estructurales y Cautelares (I, E y C).

4.1.2 APH1) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH1) Niveles de Calidad Ambiental
Los niveles de calidad ambiental se indican en los Planos Nros .3.7.1 b1 y 3.7.1 b2.

4.1.2.1.1 APH1) Nivel 1 Ámbitos Consolidados
Estos ámbitos son:
Plaza de Mayo
Av. de Mayo
Plaza Dorrego
Calle Humberto I° entre Defensa y Bolívar
Calle Defensa entre Carlos Calvo y Humberto I°
Av. Roca entre Perú y Bolívar
Calle Perú entre Alsina y Moreno
Calle Defensa entre H. Yrigoyen y Alsina
Calle Bolívar entre Alsina y Moreno
Calle Alsina entre Perú y Balcarce

4.1.2.1.2 APH 1) Nivel 2 Ámbitos Preconsolidados
Estos ámbitos son:
Calle Humberto I° entre Av. Paseo Colón y Defensa
Calle Chile entre Av. Paseo Colón y Defensa
Calle Balcarce entre Av. Belgrano y República Bolivariana de Venezuela

Calle Balcarce entre México y Av. Independencia
Calle Moreno entre Defensa y Balcarce
Parque Lezama
Pasaje Giuffra
Pasaje San Lorenzo
Pasaje 5 de Julio

4.1.2.1.3 APH1) Nivel 3 Ámbitos Potenciales
Estos ámbitos son:
Plaza del Congreso
Calle Defensa entre San Juan y Humberto I°
Calle Defensa entre C. Calvo y Av. Independencia
Calle Balcarce entre República Bolivariana de Venezuela y México
Calle Balcarce entre Alsina y Moreno
Calle Defensa entre Moreno y Av. Belgrano
Calle Moreno entre Perú y Defensa

4.1.2.2 APH1) Grados de Intervención Ambiental
En el caso de la Protección Ambiental los grados de intervención correspondientes a los niveles de calidad ambiental, definidos en el artículo 4.1.2 de esta APH 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:

4.1.2.2.1 APH1) Plaza de Mayo
En el espacio propio de la Plaza de Mayo solo se permitirán trabajos de conservación y mantenimiento de los elementos preexistentes. Todo proyecto modificatorio deberá contar con visado previo del Consejo y aprobado por ley.

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales de las veredas. Las aceras de piedra original deberán conservarse reponiendo las faltantes con materiales similares, previa aprobación del Consejo. Las restantes serán de mosaico calcáreo tipo vainilla color blanco.
b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas, salvo en aquellos edificios en los cuales la misma forma parte del proyecto original.

c) Toldos: Se prohíbe la instalación de toldos de cualquier tipo.

d) Publicidad: No existirá publicidad alguna dentro del ámbito de la plaza, incluyendo la propia plaza, las vías públicas que la circundan y su entorno total. Esta prohibición alcanza las partes de los edificios o estructuras de sostén publicitario que, aunque no resulten frentistas a la plaza, puedan ser visualizados desde cualquier ángulo de la misma.

Solo se admitirán letreros publicitarios bajo las recovas existentes. En la vía pública de este ámbito solo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas tradicionales de propiedad de la Ciudad o en aquellas que el Consejo expresamente autorice.

e) Forestación: La conservación, reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a razones paisajísticas sino también históricas y tradicionales para lo cual deberá darse intervención al Consejo.

f) Iluminación, ver inciso f) del artículo 4.1.2.2.2 de esta APH.

g) Señalización, ver inciso g) del artículo 4.1.2.2.2 de esta APH.

4.1.2.2.2 APH1) Conjunto Av. de Mayo
a) Aceras y calzadas: En las veredas se mantendrán las dimensiones actuales. Las aceras de piedra original deberán conservarse reponiendo las piedras faltantes con materiales similares previa aprobación del Organismo Competente.
El diseño de las aceras y/o veredas y la tramitación para la intervención en las mismas será reglamentado por el Poder Ejecutivo.

b) Marquesinas: Se respetarán las marquesinas originales de los edificios. Se permiten marquesinas diseñadas en vidrio y estructuras livianas de hierro solamente en entradas a hoteles y en caso de no utilizarse toldos.

c) Toldos: Identificarán distintos tipos de
Se permitirán toldos de lona rebatibles en voladizos. Estos podrán construirse: fijados a los muros o a las carpinterías; con estructuras de caños tubulares sin laterales; con lonas vinílicas lisas o rayadas y seguirán el ritmo y la modulación de los vanos que cubren; de lona rebatible cubriendo la vereda con apoyo.

Se utilizarán en locales gastronómicos que ocupan la vereda con mesas: Serán desplazables suspendidas de alambres; apoyarán en el muro y en la estructura metálica ubicada a un metro con sesenta centímetros (1,6m) del cordón de la vereda. Sin agregados de mampostería ;sin refuerzos metálicos laterales; sin cierres laterales ni frontales, ni cenefas ni agregados plásticos; seguirán el ritmo y la modulación de los vanos que cubran; con lonas vinílicas lisas o rayadas. (Ver Gráfico Nº 3.7.1 a).

De lona rebatible en plantas altas; en las plantas altas se podrán utilizar toldos rebatibles de lona, con laterales; serán individualizados por abertura, acompañando la forma del vano; con lonas vinílicas lisas, previa autorización del Organismo Competente.

d) Publicidad:
En toldos: podrá colocarse un (1) logotipo de marca comercial no repetido.
En carpinterías en planta baja: Locales comerciales con un paño de carpintería ;se ubicarán en el paño de la carpintería en una zona destinada a tal efecto; la carpinterías pintará totalmente de un color liso que será el mismo del espacio destinado a publicidad; se indicará el nombre del local y/o el rubro de la actividad; las letras podrán ser colocadas o pintadas, o de cajón de no más de cinco centímetros (0,05m) de espesor con luz de neón incorporada escondida.

Los servicios que presta el local irán descriptos sobre la vidriera, en forma agrupada.
Locales comerciales con dos o más paños de carpintería ;en un paño será según ítem "locales

comerciales con un paño de carpintería". En el resto de los paños podrá publicitar el nombre de la razón comercial o los servicios que preste.

En remates de edificios: Se prohíbe publicidad de cualquier tipo en terrazas, remates o medianeras de edificios, de toda la Avenida, inclusive en el cruce con la Av. 9 de Julio.

En hoteles: En los balcones del 2 °piso de los hoteles, a razón de un cartel por edificio se permitirá un cartel de letras de cuerpo no luminosas, sueltas, sin fondo, fijadas a las barandas, de altura máxima sesenta centímetros (0,60m) con el nombre del hotel.

Letreros salientes y frontales: En la planta baja, en el frente de locales, se permitirá un letrero saliente por local y una tipología por edificio. Será perpendicular a la fachada de forma apaisada, colocado por encima de la cota tres (3) metros medida a partir del nivel de la acera; tendrá una superficie no mayor que treinta centímetros cuadrados (0,30m2); la saliente máxima será de un (1) metro y la separación máxima de la pared será de veinticinco centímetros (0,25m).

Por sobre la planta baja, se permitirá un letrero frontal o un letrero saliente por edificio solo cuando un mismo uso abarque la totalidad de las plantas altas del mismo, constituyendo una única unidad de uso, pudiendo publicitarse exclusivamente la actividad que se desarrolla en dichas plantas.

Estos anuncios no podrán exceder los límites de la fachada ni invadir la zona de ésta, correspondiente al coronamiento o remate del edificio si lo hubiere.

Los letreros frontales no superarán el cinco por ciento (5%) de la superficie del frente del edificio, excluida la planta baja. Serán del tipo de letras sueltas, permitiéndose un fondo mínimo para permitir la doble lectura.
Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujarán los perfiles del edificio; tampoco ocultarán balcones ni obstaculizarán áreas de ventilación de locales.
No se admiten marquesinas publicitarias.

e) Forestación: Se tendrá en cuenta el aporte de la forestación al paisaje urbano y al uso de veredas. Deberán ser plátanos sin poda.
- Los planteros serán circulares, de hormigón premoldeado separados veinte centímetros (0,20m) del cordón y de un metro y cuarenta centímetros (1,40m) de diámetro. Serán a nivel de la vereda, sin cazoleta. (Ver Gráfico N° 3.7.1 b)

Se permite colocar maceteros móviles redondos ubicados a ochenta centímetros (0,80m) del cordón.

f) Iluminación y sonido: El proyecto de la avenida será integral con la Plaza de Mayo y la Plaza del Congreso.

A fin de potenciar los usos nocturnos en la avenida, se permite iluminar puntualmente las fachadas de los edificios de interés patrimonial. Se permite también instalaciones para sonido e iluminación para días festivos y/o festejos.

Los diseños serán aprobados por el Consejo.

g) Señalización :Toda la zona deberá tener un sistema de identidad propio diferente del resto de la ciudad que comprenderá señales turísticas, viales; imagen gráfica de las calles comerciales.

h) Mobiliario urbano :El conjunto de elementos que constituyen el mobiliario urbano constituirá un sistema integral.

El diseño ,color y emplazamiento de los componentes del mobiliario será determinado por el Consejo. El diseño buscará no interferir con las visuales a vidrieras y edificios.

Los elementos con valor patrimonial, carteleras de fundición, bocas de salidas de subterráneos, se pintarán con colores acordes con el sistema integral de mobiliario.

Cualquier elemento que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberá tener un diseño coordinado con el sistema integral y deberá contar con la aprobación del Consejo en lo relativo a sus características, diseño, color y emplazamiento.

A modo de listado enunciativo no excluyente se consignan los componentes del sistema:
- Refugios de colectivos
- Kioscos de diarios y revistas
- Kioscos de flores
- Kioscos de información
- Carteleras de publicidad
- Bancos
- Maceteros
- Señales urbanas
- Papeleros

i) Colores: Los colores en el espacio público deberán integrar un sistema armónico que transmita una imagen unitaria.

j) Actividades en la vía pública: Se permite el uso de las veredas como expansión de las confiterías, bares, cafés, heladerías y pizzerías, pudiéndose ocupar aquellas solamente con mesas y sillas.
La ocupación se realizará en las áreas de solado así graficado. (Ver Gráfico N° 3.7.1 c)

4.1.2.2.3 APH1) Conjunto Plaza del Congreso
Toda intervención en la Plaza deberá ser visada por el Consejo.

a) Aceras y calzadas, ver punto a) del 4.1.2.2.2 de esta APH.

b) Marquesinas, ver punto b) del 4.1.2.2.2 c) de esta APH.

c) Toldos, ver punto c) del 4.1.2.2.2 de esta APH.

d) Publicidad:
Plaza del Congreso, Plaza Lorea: No podrá existir ningún tipo de publicidad dentro del ámbito de las plazas que incluye las propias plazas, las vías públicas que las circundan y su entorno total.

No se admite ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en estos ámbitos.

En las vías públicas de estos ámbitos solo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas tradicionales de propiedad oficial o en aquellas que el Organismo Competente expresamente autorice.

e) Forestación, ver punto e) del 4.1.2.2.1 de esta APH.

f) Iluminación, ver punto f) del 4.1.2.2.2 de esta APH.

g) Señalización, ver punto g) del 4.1.2.2.2 de esta APH.

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

Puestos de venta en general: Se diseñarán los puestos de venta (de flores, libros, diarios y revistas, etc.) de forma tal que no quiebren la continuidad visual de vereda a vereda, ni impidan la vista a las vidrieras de los distintos comercios.

Refugios: Se procurará reducir la cantidad de refugios para paradas de transporte público, limitándola a aquellos casos en que las paradas carezcan del apoyo que brindan las salientes de los edificios próximos.

Los elementos que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberán contar con la aprobación del Consejo en lo relativo a sus características y emplazamiento.

4.1.2.2.4 APH1) Conjunto Plaza Dorrego
Componentes: Plaza Dorrego, Defensa entre Av. Independencia y Av. San Juan, Humberto I° entre Bolívar y Av. Paseo Colón, Pasaje Giuffra.

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales, salvo en la perimetral de la Plaza Dorrego y en Humberto I° entre Defensa y Av. Paseo Colón, en las que se implementará el proyecto urbano correspondiente.

Las aceras de piedra originales deben conservarse reponiendo las piezas faltantes con materiales similares, pudiendo reorganizarse combinándolas con otros distintos, previa aprobación del Organismo Competente.
El diseño de las aceras y/o veredas y la tramitación para la intervención en las mismas será reglamentada por el Poder Ejecutivo. En las calzadas, cuando existan empedrados, referirse al artículo 4.2.2 Espacio Público.

b) Marquesinas: Se permite la colocación de marquesinas cuando se respete el diseño original y sea parte integrante de la arquitectura del edificio.

c) Toldos: Se pueden instalar:

Toldos en voladizo rectos o curvos siempre que estén arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas.

Toldos cubriendo la vereda con parantes verticales próximos al cordón, no admitiéndose apoyos ni estructuras intermedias.

Sombrillas en veredas y lugares públicos: solo en aquellas cuyo ancho sea mayor o igual a dos (2) metros de manera de no obstaculizar la libre circulación peatonal.

En todos los casos anteriores, deben ser en tonos de colores cálidos, lisos o rayados o con logotipos/isotipos.

d) Publicidad: En las fachadas del área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada en planta baja, no admitiéndose carteles luminosos.
Los anuncios deben ser de chapa pintada y estar diseñados de manera que se integren a la fachada, no permitiéndose los pintados directamente sobre los muros.

e) Forestación: El arbolado en el área será de reposición y nuevo respetando los tipos y disposición espacial existente, donde sea posible, permitiéndose aquellas variaciones donde el proyecto urbano así lo requiera.

Se pueden colocar en las veredas maceteros móviles siempre que apoyen la estética general del lugar, con tamaños y disposición que no afecten el libre tránsito peatonal en una franja no menor de noventa centímetros (0,90m) siendo libre la elección del color y de los materiales.

f) Iluminación: Se puede iluminar puntualmente las fachadas mediante la adición de artefactos luminosos (farolas) que estén sustentados en el muro y cuyo diseño propuesto deberá ser aprobado por el Consejo.

g) Mobiliario: Los kioscos de revistas y venta de flores deben colocarse en las veredas de más de dos (2) metros de ancho, admitiéndose instalaciones detrás de la L.O.

4.1.2.2.5 APH1) Conjunto Balcarce – Chile
Componentes: Balcarce entre Av. Belgrano y Av. Independencia, Chile entre Defensa y Av. Paseo Colón, Pasaje San Lorenzo y Pasaje 5 de Julio.

Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales, salvo en Balcarce entre Chile y México y entre Av. Belgrano y República Bolivariana de Venezuela y Chile entre Defensa y Av. Paseo Colón, en las que se implementará el proyecto urbano correspondiente.

La normativa de materiales para aceras y calzadas es según lo enunciado en el artículo 4.1.2.2.4 APH1 Conjunto Plaza Dorrego.

Componentes: Plaza Dorrego, Defensa entre Av. Independencia y Av. San Juan, Humberto I° entre Bolívar y Av. Paseo Colón, Pasaje Giuffra.

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales, salvo en la perimetral de la Plaza Dorrego y en Humberto I° entre Defensa y Av. Paseo Colón, en las que se implementará el proyecto urbano correspondiente.

Las aceras de piedra originales deben conservarse reponiendo las piezas faltantes con materiales similares, pudiendo reorganizarse combinándolas con otros distintos, previa aprobación del Organismo Competente.

El diseño de las aceras y/o veredas y la tramitación para la intervención en las mismas se verá reglamentada por el Poder Ejecutivo.

En las calzadas, cuando existan empedrados, referirse al artículo 4.2.2 Espacio Público

b) Marquesinas: Ídem al artículo 4.1.2.2.4. Conjunto Plaza Dorrego.

c) Toldos: Ídem al artículo 4.1.2.2.4. inciso c) salvo el color, que en este conjunto debe resolverse en tonalidades frías.

d) Publicidad: En las fachadas que dan a Balcarce entre Chile y México, Balcarce entre Av. Belgrano y República Bolivariana de Venezuela y Chile entre Defensa y Av. Paseo Colón, solamente se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada y que se encuentren integrados a la arquitectura del edifico sin cubrir aberturas existentes. En el área restante, pasaje San Lorenzo, Balcarce entre Chile y Av. Independencia los anuncios no deberán superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja.

En todos los casos los anuncios deben ser de chapa pintada y sin luz propia, prohibiéndose los pintados directamente sobre los muros.

e) Forestación.

f) Iluminación.

g) Mobiliario ídem punto 4.1.2.2.4 Conjunto Plaza Dorrego.

4.1.2.2.6 APH1) Conjunto Parque Lezama
Componentes: Parque Lezama, Brasil entre Defensa y Av. Paseo Colón, Bolívar entre Av. Brasil y Av. Martín García, Caseros entre Bolívar y Defensa.

a) Aceras y Calzadas: Salvo en Caseros, donde se mantendrán las dimensiones actuales, en el conjunto se implementará el proyecto urbano correspondiente.
El diseño de las aceras y/o veredas y la tramitación para la intervención en las mismas se verá reglamentada por el Poder Ejecutivo.
En las calzadas, cuando existan empedrados, referirse al punto 4.2.2. Espacio público.

b) Marquesinas, c) Toldos, d) Publicidad, e) Forestación, f) Iluminación y g) Mobiliario, ídem al punto 4.1.2.2.4 Conjunto Plaza Dorrego.

4.1.2.2.7 APH1) Conjunto Institucional – Cultural
Componentes: Av. Pte. Julio A. Roca entre Perú y Bolívar y Perú entre Moreno y Alsina, Defensa entre H. Yrigoyen y Alsina, y entre Moreno y Av. Belgrano, Balcarce entre Alsina y Moreno, Bolívar entre Alsina y Moreno, Alsina entre Balcarce y Perú, y Moreno entre Balcarce y Perú.

a) Aceras y Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales.
La normativa de materiales para aceras y calzadas es según lo enunciado en el artículo 4.1.2.2.4a) Conjunto Plaza Dorrego, en las calzadas, cuando existan empedrados referirse al punto 4.2.2. Espacio público.

b) Marquesinas, c) Toldos, d) Publicidad, e) Forestación, f) Iluminación y g) Mobiliario, ídem al artículo 4.1.2.2.4.

4.2 APH1) Protección General
4.2.1 APH1) Normas para obras en baldíos o en edificios no sujetos a Protección Especial.

Este punto se refiere a la normativa general del tejido y tipología edilicia para lotes vacíos y edificios no sujetos a protección especial.

4.2.1.1 APH1) Normas generales de tejido
4.2.1.1.1 APH1)

Se permitirán únicamente edificios entre medianeras, no admitiéndose retiros de frente parcial o total.

En la Zona 1 se podrán efectuar retiros de L.O únicamente si se materializa la misma con una fachada que recomponga el carácter de la zona con una distancia mínima de tres (3) metros.

Gráfico N° 3.7.1d). No se establece Factor de Ocupación Total – F.O.T.

4.2.1.1.2 APH1) Patios principales
Serán considerados espacios urbanos los patios que cumplan con la siguiente relación :Rp = h/d = 2 para los lotes menores de ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66m) de frente y Rp = h/d = 1,5 para lotes cuyo frente sea mayor a ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66m).

La superficie mínima del patio será igual al cuadrado de "d" obtenido según la relación Rp y no podrá ser inferior a veinticuatro (24) m2. La medida “d” ”puede ser disminuida en un lado del patio hasta en un veinte por ciento (20%) sin bajar de cuatro (4) metros como mínimo, siempre que los otros lados tengan una dimensión tal que respete la superficie mínima.

Se admitirá el escalonamiento de los volúmenes edificados siempre que se materialicen por debajo de los planos límites inclinados y horizontales, acompañando a las tangentes correspondientes.
Las mismas deberán unificarse en ambos sentidos de los paramentos enfrentados.
A tales efectos se admite variar el ángulo de las tangentes a condición de que se mantengan las distancias mínimas exigidas entre paramentos, tanto en el arranque como en correspondencia con la altura tope considerada.
En las Zonas 1, 2 y 3 se podrá incluir en el patio una galería siempre que el área descubierta tenga un lado mínimo de tres metros con cincuenta centímetros (3,5m). La superficie de la galería no será computable a los efectos del F.O.S.

4.2.1.1.3 APH1) Patios mancomunados
En caso de mancomunidad de patios entre predios linderos, siempre que la coincidencia de lados sobre los ejes medianeros sea igual o mayor a un ochenta por ciento (80%) de los largos totales de ambos patios, se podrá reducir en un veinte por ciento (20%) el lado mínimo de los mismos sin disminuir su superficie.

En ningún caso el lado mínimo del patio podrá ser menor de tres metros con cincuenta centímetros (3,5m).

4.2.1.1.4 APH1) Patios verticales
Las dimensiones para los patios verticales serán las establecidas según el artículo 4.2.1.1.2 excepto la dimensión del lado mínimo para las Zonas 1, 2 y 3 en las que será de tres (3) metros.

4.2.1.1.5 APH1) Ampliación
Los edificios existentes podrán ser ampliados hasta alcanzar la altura máxima permitida en la zona. La fachada resultante deberá respetar las normas de composición de fachadas determinadas en el artículo 4.2.1.2.

4.2.1.1.6 APH1) Altura diferenciada entre dos zonas
En el caso de la parcela lindera, en las Zonas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 afectada a dos zonas cuya diferencia

de altura máxima sea igual o mayor a seis (6) metros, la construcción de mayor altura deberá retirarse tres (3) metros del eje divisorio coincidente con la línea divisoria de zona.

El plano retirado deberá recibir el tratamiento de fachada. Gráfico N° 3.7.1 f)

4.2.1.1.7 APH1) Construcciones permitidas por sobre la altura máxima
Por encima del plano límite horizontal determinado por la altura máxima establecida solo podrán sobresalir:

a) Antenas de uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos, cuando sean exigidos por el Organismo Competente.

b) Tanque de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.

c) Todos los elementos sobresalientes mencionados en el inciso b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres (3) metros de altura máxima, tratado arquitectónicamente y no visible desde la vía pública.

4.2.1.1.8 APH1) Lotes pasantes afectados por dos o más Unidades de Sustentabilidad o Corredores.
Las parcelas pasantes con frentes afectados a distintas Unidades de Sustentabilidad o Corredores tomarán las disposiciones que corresponden a cada frente hasta la mitad de la manzana en el parágrafo medio del lote.
4.2.1.1.9 APH1) Lotes Remanentes
El F.O.S. especificado en el artículo 4.2.1.3“Normas particulares por zonas”no será exigible en parcelas remanentes de ensanche sobre avenidas que tengan una superficie menor a cien (100) m2 o cuyo eje divisorio de fondo diste menos de diez (10) metros de la línea oficial. En el caso particular de parcelas en esquina bastará que esta última condición se cumpla con respecto a cualquiera de los ejes divisorios.
La altura de edificación de obra nueva en estos lotes deberá ser analizada y determinada en cada caso por el Consejo.

4.2.1.2 APH1) Normas generales de composición de fachadas
Se recomienda respetar, al hacer obra nueva, el carácter y la fisonomía ,especialmente en áreas de valor patrimonial, donde el ambiente debe ser objeto de un cuidado especial.
Similar consideración debe realizarse al elegirse los colores de pintura de fachadas, tanto en obras nuevas como existentes .

4.2.1.2.1 APH1) 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 diseño contemporáneo y contextuales con lo existente.

4.2.1.2.2 APH1) Linealidad

La estructuración de las fachadas se hará respetando las líneas predominantes de los elementos que conforman las fachadas 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.

4.2.1.2.3 APH1) Vacíos y llenos
Para la composición de fachadas la relación de vacíos y llenos debe ser similar a la del entorno.

4.2.1.2.4 APH1) Materiales
Se deben utilizar materiales semejantes a los de los edificios catalogados o los predominantes en los edificios de la cuadra.

4.2.1.2.5 APH1) Volúmenes construidos en esquina
Se debe respetar la ochava trazada originalmente; si no existiese ochava se promediará la medida de las otras tres esquinas.

El volumen construido en la esquina admite las siguientes excepciones:
En el basamento:
Podrán retirarse hasta un tercio de la longitud de la L.O.E. los espacios destinados a los accesos. Estas construcciones deberán realizarse paralelas a las mismas. Gráfico N 3.7.1 °g.(
En caso de que sea sector de cilindro o similar deberán ser tangentes en su punto medio a la bisectriz del ángulo conformado por el encuentro de la prolongación de las L.O. convergentes.

En el desarrollo:
Se permitirá avanzar sobre la L.O.E. con cuerpos cerrados y/o balcones hasta una saliente máxima de cuarenta y cinco por ciento (45%) de la longitud de la ochava, siendo la saliente no mayor de un metro con veinte centímetros (1,2m) sin sobrepasar la línea de cordón ni la L.O. convergente.
En ningún caso los volúmenes que avancen sobre la L.O.E. podrán conformar aristas sobre las esquinas ni dejar una luz libre inferior a cuatro (4) metros sobre la vereda.

4.2.1.2.6 APH1) Muros divisorios e interiores visibles desde la vía pública
Los muros divisorios compartidos con los edificios indicados en el catálogo 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 Consejo, los planos de elevación correspondientes.

4.2.1.2.7. APH1) Salientes en basamentos, desarrollo y coronamiento
a (No se permiten salientes en los basamentos.
Balcones abiertos: pueden sobresalir de la L.O. una distancia igual a una quinceava parte del ancho de la calle, solo podrán llegar hasta un (1) metro en aquellos edificios frentistas a plazas, paseos públicos y avenidas, de un ancho mayor a veinticinco (25) metros.

Balcones cerrados: Se permiten construir balcones cerrados con la saliente máxima establecida para los abiertos en las calles que tengan un ancho mayor de trece (13) metros.

Dichos balcones distarán como mínimo sesenta centímetros (0,60m) de la línea divisoria de la propiedad y tendrán una superficie máxima autorizada para la calle correspondiente.

Molduras ornamentales y detalles arquitectónicos horizontales o verticales: Se permiten salir de la L.O. hasta una distancia máxima de treinta centímetros (0,30m) y una distancia mínima de sesenta centímetros (0,60m) de las líneas divisorias del predio.

Salientes de fachadas: En ningún caso podrán situarse a una altura inferior a cuatro (4) metros desde el nivel de la vereda.

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.
c (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. Solo se permiten edificios de altura limitada.
Disposiciones particulares:
H máxima: diez (10) metros por encima de la cota de la parcela
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. Solo se permiten edificios de altura limitada.
Disposiciones particulares:
H máxima: trece (13) metros por encima de la cota de la parcela. F.O.S. = hasta sesenta por ciento .(%60)
El área edificable podrá distribuirse en la totalidad de la parcela.

Zona 4
Densidad: media.
Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N 3.7.1 °a) como: T7, T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14, T15 y T16. Solo se permiten edificios de altura limitada.
Disposiciones particulares:
H máxima: dieciséis (16) metros por encima de la cota de la parcela.
F.O.S. = hasta sesenta por ciento (60%). El área edificable es la comprendida entre L.O. y la L.F.I. según las disposiciones generales dispuestas en los artículos 3.1 y siguientes para áreas de protección histórica.
Zona 5
Densidad: media alta.
Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N 3.7.1 °a) como: T7, T8, T9, T11, T13, T14, T15 y T16. Solo se permiten edificios entre medianeras 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 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 (50%). 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. Solo se permiten edificios de altura limitada.
Disposiciones particulares:
H máxima: dieciséis (16) metros sobre la L.O. a contar desde la cota de la parcela.
En las parcelas frentistas a la calle Rivadavia acera norte e Hipólito Yrigoyen acera sur regirá un F.O.S. de hasta sesenta por ciento (60%). El área edificable estará comprendida entre la L.O. y la L.F.I. según las disposiciones generales dispuestas en los artículos 3.1 y siguientes para áreas de protección histórica.
En las parcelas frentistas a la calle Rivadavia acera sur, Hipólito Yrigoyen acera norte y parcelas

intermedias frentistas a las calles transversales a la Av. de Mayo, regirá un F.O.S. de por ciento (60%)

Los lineamientos de la fachada deberán 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 (60º) con respecto al plano horizontal y con una altura que deberá 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 Nº 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 (60º) 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 Nº 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 deberá 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 (60º) 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 las mismas, no exceda la mitad del ancho de la fachada. Gráfico Nº3.7.1. h1.
Cuerpos en continuidad y Cuerpos retirados :Ídem Zona 9. Gráfico Nº 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 (60º) con respecto al plano horizontal y hasta alcanzar el plano límite. Gráfico Nº 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.
4.2.2. APH1) Espacio Público
El espacio público de este Área tiene características morfológicas socio–funcionales y espaciales que lo definen como una importante expresión cultural y de interés ambiental de la Ciudad que debe ser protegido y mantenido por el conocimiento de las actuales y futuras generaciones.

4.2.2.1 APH1) Normas generales
a) Aceras y calzadas: Excluyendo al Conjunto Av. de Mayo / Plaza de Mayo y Plaza Congreso, en las veredas se mantendrán las dimensiones actuales. Las aceras de piedra originales deben conservarse reponiendo las piezas faltantes con materiales similares, pudiendo reorganizarse combinándolas con otros distintos, previa aprobación del Organismo Competente.

El diseño de las aceras y/o veredas y la tramitación para la intervención en las mismas será reglamentada por el Poder Ejecutivo.

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

c) Toldos: Los toldos deberán ser de tela y estar arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas, sin alterar la composición básica ni destruir ornamentos ni molduras, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

d) Publicidad–Anuncios: En la fachada principal de los edificios nuevos o protegidos se permitirán anuncios frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada correspondiente a la planta baja y sin sobresalir de la altura de la fachada.

Está prohibido el emplazamiento de anuncios en forma saliente y estructuras publicitarias, como así también la colocación de los mismos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada. Los anuncios luminosos y artefactos de iluminación nocturna no deberán deformar el relieve.

Queda prohibida la ejecución de anuncios desde el interior de locales con trascendencia sonora al exterior; solo se permitirán anuncios desde el interior de locales proyectados por medio de circuitos cerrados de televisión ,sistema cinematográfico, diapositivas o cualquier otro medio electrónico.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianera ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este Área. El texto del letrero se limitará a publicitar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial.

Dentro del ámbito de la plaza de Mayo, en los coronamientos de los edificios de su entorno, en aquellos edificios que por su altura u otras características puedan verse desde ellos, en la totalidad, laterales o contrafrentes de los edificios pertenecientes al entorno inmediato (perimetral) y al entorno total, queda prohibido todo tipo de publicidad, incluyendo carteles luminosos, pintados, pegados o similares.

e) Forestación: La conservación, reposición y renovación de las especies vegetales existentes en el Área se harán atendiendo no solo a razones paisajísticas sino también históricas y tradicionales para lo cual deberá darse intervención al Consejo.

f) Iluminación :El Organismo Competente deberá impulsar la iluminación puntual especial de los edificios de mayor valor patrimonial y de los circuitos de valor ambiental y una señalización específica que informe sobre los valores históricos y patrimoniales.

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, salvo situaciones circunstanciales. Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y jardines se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Consejo.

No se permitirá ningún otro tipo de iluminación complementaria en el espacio correspondiente a las veredas.

g) Mobiliario: Para su emplazamiento, distancia entre sí, relación con otro elemento, forma, dimensiones, color, etc., se deberá dar intervención al Consejo en cada caso.

h) Actividades en la vía pública: El Consejo considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo, el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

4.3 APH1) Normas especiales para las Avenidas San Juan e Independencia
4.3.1 APH1) Carácter: Son fragmentos de avenidas de irregular consolidación que articulan áreas protegidas APH con corredores.

4.3.2 APH1) Estos sectores presentan la especial particularidad de observar localizaciones edilicias, protegidas según el cuadro de catalogación de los registros de APH.

4.3.3 APH1) Las alturas máximas permitidas habrán de estar en relación con los niveles de con-

tactación verificados entre edificio catalogado y obra nueva, según los casos observados en el Cuadro N° 2.3 de esta APH.

4.3.4 APH1) La ocupación del suelo máxima permitida para los nuevos emprendimientos, estará en vinculación con las relaciones dimensionales observadas en el Cuadro N° 2.3 de esta APH.

4.3.5 APH1) Las relaciones morfológicas entre obra nueva y edificación catalogada, estarán reguladas por el Cuadro N° 2.3 de esta APH, que define los diferentes casos de relación entre edificaciones con las características precedentes según la posición en la cuadra y la manzana.
4.3.6 APH1) Alturas máximas permitidas.
Para las Avenidas San Juan e Independencia entre Av. Paseo Colón y calle Perú ,en ambos frentes, regirá una altura máxima de 26m contados desde la cota de la cuadra, subordinando la altura general de cada edificación a las restricciones del Cuadro Nº 2.3 de esta APH que norma las relaciones de altura y los tratamientos de fachada que regirán para las edificaciones de obra nueva para las parcelas según las siguientes posiciones:
1 a) Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista mayor a los diez (10) metros, contactantes con por lo menos un edificio.
1 b) Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista menor a los diez (10) metros, contactantes con por lo menos un edificio de carácter catalogado según registro APH.

2 a) Para parcelas de esquina, localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista en rivolta sobre calle lateral superior a los siete (7) metros, contactantes con un edificio localizado en calle transversal.

2 b) Para parcelas de esquina, localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista en rivolta sobre calle lateral menor a los siete (7) metros, contactante con un edificio catalogado localizado en calle transversal.

3 a) Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas con relaciones en contrafrente con edificaciones o ámbitos protegidos en manzanas de carácter atípico.

Especificaciones.
1 a) Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista mayor a los diez (10) metros, contactantes con, por lo menos, un edificio catalogado.

Para los casos inscriptos en esta posición ,y en la alternativa en que la obra catalogada tenga una altura inferior en cinco (5) metros a la altura máxima de la obra nueva, esta última deberá retirarse por lo menos tres (3) metros, enrasando la altura de la primera. Se deberá asimismo, efectuar aventanamientos o tratamientos estéticos de fachada principal, según normas generales de composición de fachada, en el paramento resultante de tal operación .

1 b) Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista menor a los diez (10) metros, contactantes con por lo menos un edificio catalogado.

Para los casos inscriptos en esta posición y en la alternativa en que la obra catalogada tenga una altura inferior a cinco (5) metros a la altura máxima de la obra nueva, esta última deberá formalizar

un acuerdo parcelario a fin de efectuar un tratamiento de fachada sobre ese lateral, formalizando aventanamientos con las características definidas según reglas de composición de fachadas de este Área.

2 a) Para parcelas de esquina localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista en rivolta sobre calle lateral, superior a los siete (7) metros, contactantes con un edificio catalogado localizado en calle transversal.

Para los casos inscriptos en esta posición y en la alternativa en que la obra catalogada tenga una altura inferior a cinco (5) metros de la altura máxima de la obra nueva, esta última deberá retirarse por lo menos tres (3) metros, enrasando la altura de la primera, con un volumen continuo. El paramento resultante de tal operación , deberá estar sujeto a tratamientos estéticos de fachada, según normas generales de composición de fachada de este Área.

2 b) Para parcelas de esquina localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista en rivolta sobre calle lateral, menor a los siete (7) metros lineales, contactantes con un edificio localizado en calle transversal, catalogado.

Para los casos inscriptos en esta posición y en la alternativa en que la obra catalogada tenga una altura inferior a los cinco (5) metros de la altura máxima de la obra nueva, ambas deberán formalizar un acuerdo parcelario a fin de efectuar un tratamiento de fachada sobre el plano conformado, formalizando aventanamientos con las características definidas según normas generales de composición de fachadas de este Área.

3 a) Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas, con relaciones en contrafrente con edificaciones o ámbitos protegidos en manzanas de carácter atípico. Para los casos inscriptos en esta posición ,los planos de contrafrente surgidos en la obra nueva, deberán ser tratados en relación contextual con las edificaciones o los ámbitos protegidos de las calles de contrafrente, según normas generales de composición de fachadas de este Área.

4.3.7 APH1) Parcelas remanentes. Relaciones dimensionales.
Para las parcelas frentistas a ambas avenidas, y en los casos del Cuadro N 2.3 °de esta APH. Se permitirá una ocupación del suelo total o parcial según los siguientes casos:
- Parcelas de pequeñas dimensiones, hasta ciento treinta (130) m2
- Parcelas cuyo lado frentista es igual o mayor a la semisuma de los lados medianeros c) Las parcelas que no cumplan las condiciones de a) y b)

Especificaciones:
Parcelas de pequeñas dimensiones
Para las parcelas de hasta ciento treinta (130) m2 de superficie, se permitirá una ocupación del suelo del cien por ciento (100%), debiéndose cumplir asimismo, todos los requerimientos del Título 6 del Código Urbanístico.

Parcelas cuyo lado frentista es igual o mayor a la semisuma de los lados medianeros

Para las parcelas cuya dimensión de a) (lado frentista) es mayor o igual a la semisuma de los lados medianeros, se permitirá una ocupación del suelo del cien por ciento (100%), debiéndose cumplir asimismo, todos los requerimientos del Título 6 del Código Urbanístico.

Para las parcelas que no cumplan las condiciones de a) y b), regirá una ocupación del suelo del sesenta por ciento (60%), debiendo conformar la totalidad de los volúmenes edificados exclusivamente sobre la L.O.

4.4 APH1) Normas especiales para la Av. Paseo Colón.
Las parcelas frentistas a la Av. Paseo Colón) acera oeste) entre las Avenidas San Juan y Brasil, tendrán una altura fija obligatoria de 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 – Área AE13.

5. APH1) Usos según zonas
El Área se subdivide en áreas según el carácter predominante de cada una de ellas y los usos permitidos en las mismas son los que se detallan en el Cuadro de Usos del Suelo N.3.3 °

No serán de aplicación las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N 3.3 °en los inmuebles incluidos en los catálogos de Av. de Mayo y de San Telmo, del Anexo I del Código Urbanístico, respecto de actividades que se pretende desarrollar en los mismos. El Consejo efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización propuesta.

Esta subdivisión, junto con la realizada según edificabilidad (Inciso 4.2.1.3 de esta APH), determinan las zonas que conforman el APH1, según el cuadro siguiente:

USOS POR ZONA

ZONA / SUB-ZONA	a	b	c	d	e	f
z1	1		2			
z2	1	2	2	2	4	
z3		2	2	2		
z4			2	2	4	
z5			2	2	4	
z6					4	
z7					4	
z8						4

z9				2		
z10					4	
z11					4	

En los edificios emplazados en las áreas frentistas de la plaza de Mayo queda prohibido el funcionamiento de locales de baile y variedades.

6 APH1) Incentivos:
Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1. serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA SAN TELMO

Niveles de protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral		100
Estructural	+ de 60 años	100
Estructural	– de 59 años	80
Cautelar	+ de 60 años	65
Cautelar	– de 59 años	40

El tributo a desgravar comprende alumbrado, barrido y limpieza, mantenimiento y conservación de sumideros e impuesto inmobiliario,
DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA AV. DE MAYO

Niveles de protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral		100
Estructural	+ de 60 años	55
Estructural	– de 59 años	50
Cautelar	+ de 60 años	40
Cautelar	– de 59 años	30

El tributo a desgravar corresponde solo a impuesto inmobiliario.
La Subsecretaría considerará a los efectos de la aplicación de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2. del Código Urbanístico.
7. APH1) Casos Particulares
7.1. APH1) Sector 14, Zona de Amortiguación APH1 San Telmo - Avenida de Mayo.
Comprende los polígonos delimitados en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en los Planos N° 3.7.1c1 y 3.7.1c2.

Se rige de acuerdo a lo establecido en el presente APH1 por los puntos 4.2) Protección General y

5) Usos según Zonas.

Se admite el englobamiento de parcelas, no aplicando edificios de Perímetro Libre ni solicitud de norma especial por parcela mayor a dos mil quinientos (2.500) m2.

Se establece el límite de altura para las parcelas comprendidas en el siguiente listado, conformando subáreas de ámbitos particulares, el promedio de altura de los inmuebles catalogados que forman parte de las mismas, y que serán determinadas por el Organismo Competente.

Cuadro Nº 2.3

Secc.	Manz.	Sub-área	Calle	Parc.
2	1	A	Tacuarí 700 par	9/ 10/ 11/ 12/ 13/ 14/ 15/ 16/ 7a/ 19
2	2	A	Chile 800 impar	23a/ 26a
2	3	A	México 800 impar	21/ 22/ 23/ 24/ 25/ 26/ 27ª
2	5	A	Tacuarí 300 par	15b/ 16a/ 17/ 18/ 19/ 18ª
2	5	B	Piedras 300 impar	3/ 4/ 5ª
2	7	A	Piedras 100 impar	4m/ 4j/ 4f/ 4i/ 4h
2	10	A	Piedras 700 par	9/ 10/ 11/ 12/ 13ª
2	11	A	México 700 par	1/ 2/ 3b/ 4/ 5/ 6/ 7/ 8
2	12	A	México 700 impar	17/ 18/ 19/ 20/ 21/ 22/ 23a/ 23b/ 23h/23i
2	13	A	Chacabuco 400 impar	1a/ 1b/ 1c/ 23
2	16	A	Chacabuco impar y Alsina impar	17/ 18/ 19/ 20b/ 21
2	19	A	Chile 600 par	2/ 3/ 4
2	20	A	Chile impar y Chacabuco impar	23/ 24/ 25/ 26/ 27/ 28
2	21	A	Chacabuco par y República Bolivariana de Venezuela, par	9/ 10/ 11/ 12/ 13/ 14/ 15
2	22	A	Chacabuco 400 par	6/ 7/ 8/ 9
4	3	A	Tacuarí 1100 par	16/ 17a/ 17b/ 18b
4	4	A	Carlos Calvo 800 par	4a/ 4c/ 5
4	10	A	Humberto 1º 700 impar	20b/ 20c/ 21a/ 21b/ 22/ 23/ 24
4	10	B	Carlos Calvo 700 par	1a/ 1b/ 1d/ 3a/4/ 5/6/ 7/ 8/ 9/ 10a/ 11/12/

				13a/13b/ 14/ 15/ 16a/ 17/ 18/ 33/ 34/ 35/ 36
4	11	A	Chacabuco impar y Carlos Calvo par	27/ 28/ 29/ 30a/ 30b/ 33b/ 31a/ 35/ 36b
4	18	A	Estados Unidos impar y Chacabuco par	14/ 15/ 16/ 17a /19a/ 20c/ 21/ 22/ 23/24a
8	9	A	Brasil 900 par	2b/ 3/ 4/ 5a
8	10	A	Tacuarí 1500 impar	1b/ 21/ 22/ 23/ 24/ 25/26/ 27/ 28/ 29
8	31	A	Piedras 1600 impar	19/ 20/ 21/ 22/ 23/ 24/ 25/ 26
8	31	B	Caseros 800 par	3/ 4/ 5/ 6
8	32	A	Brasil 800 par	1d/ 2/ 3
8	33	A	Tacuarí 1500 par	5e/ 6a/ 6b/ 7/ 8/ 9
8	36	A	Chacabuco 1500 impar	1/ 2/ 3/ 4/ 5/ 23/ 24/ 25/ 26
8	37	A	Brasil 700 impar	6c/ 6d/ 8e
8	38	A	Perú 1500 impar	1a/ 20/ 21/ 23/ 24/ 25/ 26/ 27/ 28
12	70	A	Chile 900 par	6d/ 7a/ 7b
12	71	A	México 900 par Tacuarí impar	1/ 2/ 3/ 4/ 5/ 6/ 7/ 8/ 9/ 10/ 30/ 31/ 32
12	75	A	Alsina 900 par	3/ 4b/ 5/ 6/ 7
12	75	B	Moreno 900 impar	22/ 23/ 24/ 27a
14	71	A	Tacuarí 1100 impar	27c/ 27e/ 27f/ 28/ 29a/ 31
14	72	A	Carlos Calvo 900 par	1b/ 6/ 7/ 8/ 9/ 10b/ 33
14	73	A	Tacuarí impar y Estados Unidos par	2/ 1c/ 1d

3.7.2. APH2 – Parque 3 de Febrero

1 APH2) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos. Afectase al "Parque 3 de Febrero" de acuerdo a los términos de Protección Ambiental del artículo 9.1.1.3.2.1 del Código Urbanístico.

El Organismo Competente elaborará las disposiciones específicas de protección ambiental, con-

siderando la expresa prohibición de realizar obras o actividades de carácter permanente o transitoria que por sus características impida la libre circulación, altere su paisaje o constituya fuente de contaminación.

La propuesta deberá contener los siguientes aspectos:
- Justificación que sustente su incorporación a la norma.
- Justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de las medidas de protección.
- Expresarán los efectos que su implantación producirá en la estructura urbana de la Ciudad.
- Definirán las limitaciones que en cuanto a Uso del Suelo afectado hayan de adaptarse.
- Asimismo deberán contar con una evaluación completa de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, un estudio de factibilidad económica y financiera para llevarlos a cabo y la definición de las medidas necesarias para garantizar la defensa de los intereses de la población afectada.
- En ningún caso 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) En el predio del ex Velódromo Municipal –Fracción A, Manzana 162, Sección 21, Circunscripción 18– perteneciente al Parque 3 de Febrero y delimitado por la Av. Belisario Roldán, el terraplén ferroviario de la Línea Mitre, la Av. Presidente Figueroa Alcorta y el deslinde con el Club Universitario de Buenos Aires –CUBA–, se autoriza la instalación transitoria de oficinas móviles destinadas al desarrollo de los Juegos Olímpicos de la Juventud 2018, hasta su finalización y en la superficie ocupada por las construcciones existentes.

c) 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.

3.7.3. APH3 - Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico

1 APH3) Carácter: El conjunto urbano que tiene su origen en una Ordenanza sancionada el 1° de diciembre de 1911 que dispuso la creación de Barrios Parques en la ciudad, se define por la combinación de una trama de calles rectas y otra de diseño curvo o irregular, que generan un tejido urbano diferenciado, caracterizado en general por una baja densidad en el uso del suelo.

En el sector de Grand Bourg predominan edificios exentos rodeados de jardines, configurando un tejido consolidado abierto, en general de marcada unidad estilística y calidad arquitectónica. Posee un equilibrio entre los elementos naturales, árboles y jardines, donde el espacio exterior privado se integra al espacio público.

Palermo Chico se caracteriza por un tejido consolidado cerrado, con predominio de retiros, donde el espacio público se transforma en un espacio local, casi doméstico y las viviendas de distintos estilos logran un eclecticismo que, sin embargo, conserva la unidad formal del conjunto.

2 APH3) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.3 a.

3 APH3) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas. La superficie mínima de las parcelas resultantes no debe ser inferior a trescientos (300) m2 ni superior a mil (1.000) m2.

4 APH3) Obligación de Proteger:
4.1 APH3) Protección Especial
Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.3 b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados APH3, Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico.

4.1.1 APH3) Protección Edilicia
4.1.1.1 APH3) Normas para Inmuebles Catalogados
Independientemente de los niveles de protección que cada edificio catalogado posea, se deben restaurar en caso de deterioro los revoques símil piedra existentes en las fachadas de los edificios.

En el Listado de Inmuebles Catalogados APH3, Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C).
4.1.1.2 APH3) Normas para Inmuebles No Catalogados.
4.1.1.2.1 APH3) Normas Particulares por Zona
Según las características del tejido el Área se subdivide en cuatros 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 a:
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 a:
R = h/d = 2 r = h'/d' = 3
Retiro de frente mínimo = tres (3) metros
Se admitirán distintos grados de ocupación total conforme a las siguientes relaciones:

F.O.S.	F.O.T. MÁXIMO
Más del cuarenta por ciento (40%)	1.6
40% a más del treinta por ciento (30%)	1.7
30% a más del 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 a: 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 deberá sobrepasar los planos límites indicados.
Retiro de frente mínimo: En parcelas intermedias de tres (3) metros. En parcelas de esquina tres (3) metros y un (1) metro desde las respectivas líneas oficiales. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.
Edificios de perímetro libre
Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales de del artículo 3.1 y siguientes dispuestos para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo a:

R = h/d = 1 r = h'/d' = 1,5
F.O.T. máximo = 1
F.O.S. = El que resulte de las normas de 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 deberá 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 a:
R = h/d = 2,4
Edificios de perímetro libre:
Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestos para las Áreas de de Protección Histórica de acuerdo a:
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 a:
r = h'/d' = 5
F.O.T. básico = 3
Se admitirán distintos factores de ocupación total de acuerdo al ancho de la calle según se determina en la siguiente función:
F.O.T. 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 varíe en la cuadra, se adoptará 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) 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.

4.1.2 APH3) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH3) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público del Área.
El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4.1.2.2 APH3) Grados de intervención ambiental
a) Aceras a Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan re-

novaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas.

b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.

c) Toldos: Se prohíbe la instalación de toldos de cualquier tipo en los locales comerciales. En el caso de las viviendas, su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. Los toldos deberán ser de tela, de un único color, y estar arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas, sin alterar la composición básica ni destruir ornamentos ni molduras, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

d) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada correspondiente a la planta baja y sin sobresalir de la altura de la fachada.

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

Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente; las letras podrán ser colocadas o pintadas, o del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor con luz de neón incorporada escondida.

Queda prohibida la ejecución de anuncios desde el interior de locales proyectados por medio de circuitos cerrados de televisión, sistema cinematográfico, diapositivas o cualquier otro medio electrónico, así como cualquier tipo de publicidad en medianera ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este Área.

e) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

Protección Especial: Se deberán respetar las especies arbóreas existentes en la Parcela 1c, de la Manzana 36, Sección 15, Circunscripción 19.

Se prohíbe la tala o el trasplante de las especies vegetales incluidas en la parcela. El jardín debe ser mantenido y protegido de su destrucción. Se debe reponer con especies vegetales similares cuando el paso de los años lo deterioren.

En el caso de conjuntos de especies arbóreas se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos, así como cualquier actuación que pueda dañar o producir deterioro en los elementos protegidos y que desvirtúen su carácter paisajístico en función de las distintas situaciones especiales generadas para el conjunto.

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

Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto, reemplazándose por otros de igual diseño en caso de deterioro.
Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y jardines se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. No se permitirá ningún otro tipo de iluminación complementaria en el espacio correspondiente a las veredas.

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

h) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo Competente.

i) Muros Visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según el diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo Competente, los planos de elevación correspondientes.
Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privados de edificios linderos, visibles desde la vía pública o desde el espacio libre de manzana, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras.

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

4.1.2.2.1 APH3) Plaza Grand Bourg, Plaza Rufino de Elizalde, Plaza Bélgica y Plazoleta Eduardo Racedo.
Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos. Se mantendrán los senderos y el mobiliario urbano existente; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo Competente.
Rigen los literales: a), d), e), f), g) y h) contenidos en el artículo 4.1.2.2 de esta APH.

5) APH3 Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA GRAND BOURG Y PALERMO CHICO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral		100
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤ de 60 años	50
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	≤ de 60 años	30

El tributo a desgravar comprende solo el impuesto inmobiliario.
El Organismo Competente en materia Impositiva considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2 del Código Urbanístico.

6APH3) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.
7APH3) Disposiciones Especiales para la Fracción B, Manzana 114, Sección ,21 Circunscripción ,18

7.1 APH3) Edificabilidad y usos:
a) F.O.T. (Factor de Ocupación Total) máximo = 1,47. Para el cálculo de dicho cómputo no se considerarán las superficies destinadas a las salas técnicas necesarias para el desarrollo de las instalaciones del edificio, con características de edificio inteligente.
b) H máxima: veinte metros con ochenta y dos centímetros (+20,82 m) con plano límite a veintiún metros con setenta y siete centímetros (21,77m). Asimismo, el volumen de acceso sobre la Av. Pte. Figueroa Alcorta no podrá superar el nivel catorce metros con sesenta centímetros (14,06m), de acuerdo con lo graficado en la documentación obrante a fs. 21 a 35 del Expediente N ° .1999/27.337
c) Requerimiento mínimo de estacionamiento = treinta y dos (32) módulos.
d) Carga y descarga = 1 módulo de sesenta (60) m2
e) Uso: uso exclusivo Museo Clase I.

7.2 APH3) Si por cualquier circunstancia se modificara en forma total o parcial lo especificado en el artículo 8.1 anterior, los propietarios deberán ejecutar a su exclusivo costo y cargo las obras necesarias para adecuar lo construido al F.O.T. (Factor de Ocupación Total) que resulte permitido para el Área al cual pertenece el inmueble.

3.7.4. APH4 - Entorno Estación Belgrano "R"

1 APH4) Carácter: Está dado por la particular inserción de un conjunto de edificios de una estación de ferrocarril en un marco verde de calidad que se articula con una plaza de escala barrial y que conforma una situación espacial de interés público, socialmente reconocido, que contiene significantes arquitectónicos con referencias individuales de valor histórico y cultural de fuerte conte-

nido simbólico para la memoria del lugar.

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 de la Manzana 53A, 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.

3 APH4) Obligación de proteger:
3.1 APH4) Protección Especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en los Planos N° 3.7.4 b y N° 3.7.4 c, respectivamente y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH4. Las Manzanas 47A y 47B, conforman junto con la Manzana 40A (Plaza Castelli) – Área UP, la Zona 4 indicada en el Plano N° 3.7.4 a.

3.1.1 APH4) Protección edilicia
3.1.1.1 APH4) Normas para predios catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados APH4 del Anexo I Catálogo se consignan los niveles de protección especial para cada predio, calificados en Estructurales (E) y Cautelares (C).

En la Parcela 9a de la Manzana 53A de la Sección 39 toda construcción a materializarse deberá respetar la forestación existente (palmeras).

3.1.1.2 APH4) Normas para predios no catalogados:
Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH4 del Anexo I Catálogo, se regirán por las normas de edificabilidad de cada una de las zonas graficadas en el Plano N° 3.7.4 a.

Zona 1 APH4
1. APH4) Parcelamiento:
1.1 APH4) Subdivisión: Las nuevas parcelas que se constituyen por subdivisión deberán tener una superficie mínima de cuatrocientos (400) m2 y una máxima de novecientos (900) m2, debiendo cumplir con las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico, que no se opongan a las del Área.

2. APH4) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

2.1 APH4) Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo a:
R = h/d= 1 r = h'/d'= 1,5

Se considera como espacio urbano los patios internos que cumplan con las relaciones establecidas, con medidas mínimas de cuatro (4) metros por ocho (8) metros, a nivel de la cota de la parcela establecida por el Organismo Competente.

2.1.1 APH4) Línea de Frente Interno: Deberán cumplirse con las disposiciones generales dispuestas en el artículo 3.1 y siguientes para las Áreas de Protección Histórica.

2.1.2 APH4) Altura máxima: Cualquiera sea la tipología adoptada para los edificios a construir, los mismos no podrán sobrepasar una altura de ocho metros con ochenta centímetros (8,80m) a partir de la cota de parcela determinada por el Organismo Competente.

Sobre los planos límite generados por la Línea de Edificación y la Línea de Frente Interno, que permitirá la construcción de un piso retirado bajo dos planos límites a cuarenta y cinco grados (45°) apoyados sobre las líneas de altura máxima ya determinada y un plano límite horizontal ubicado en once metros con ochenta centímetros (11,80m) por sobre la cota de parcela determinada por el Organismo Competente (Ver Fig. 5.7.24 b) c).)
En ningún caso ni aún en los de techos inclinados o de Planta Baja libre, podrán sobrepasarse los planos límite fijados, con excepción de antenas de uso exclusivo para el inmueble, pararrayos, conductos de ventilación y de expulsión de humos y gases de acuerdo a lo establecido en el Código de Prevención de Contaminación Ambiental.

2.1.3 APH4) Cuerpos Salientes: De los planos límite en el artículo 2.1.2 de esta APH no podrán sobresalir cuerpos, sean ellos cerrados o abiertos con excepción de aleros o cornisas de treinta centímetros (0,30m) de máximo de proyección horizontal y escalinatas descubiertas hasta la H máxima de un (1) metro sobre la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente.

2.1.4 APH4) Retiros Mínimos Obligatorios: Las construcciones que se levanten en las parcelas intermedias se retirarán tres (3) metros de la L.O.; en parcelas de esquina el retiro será de tres (3) metros sobre uno de los frentes y de un(1) metro sobre el otro, pudiendo el propietario elegir sobre cual efectuará el retiro menor, en este último caso, en una longitud de tres (3) metros de la línea divisoria de la parcela lindera deberá materializarse el retiro de tres (3) metros (Ver Fig. N° 5.7.24 b y c).

2.1.5 APH4) Ocupación del Suelo:
F.O.S. máximo = según normas de edificabilidad
F.O.T. máximo = 1
En esta Área la restricción del F.O.T. se aplicará a toda construcción sin excepción de uso. Las superficies cubiertas no computables en el F.O.T. según la definición del artículo 1.3.3 de este Código no podrán exceder el veinte por ciento (20%) del total de la superficie cubierta edificable de la parcela.

Zona 2 APH4
1. APH4) Parcelamiento:
Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales del Título 4 del Código Urbanístico.

2. APH4) Tipología edilicia:
Se admiten solamente edificios entre medianeras.

2.1 APH4) Disposiciones Particulares
Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo a: R = h/d = 2,4
F.O.T. Básico = 2,5
Se admitirán distintos factores de ocupación total de acuerdo al ancho de calle según se determina en la siguiente función:
F.O.T. máximo = F.O.T. Básico x A/12,5
Siendo A un número igual al ancho de calle determinado por el Organismo Competente en materia Catastral.
En el caso que el ancho varíe en la cuadra se adoptará el valor promedio.
F.O.S.: El que resulte de las normas de edificabilidad.

Zona 3 APH4
1. APH4) Parcelamiento:
Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales del Título 4 del Código Urbanístico.

2. APH4) Tipología edilicia: Se admiten solamente edificios entre medianeras.
2.1APH4) Disposiciones Particulares
a) Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo a:
R = h/d = 3
F.O.T. Básico = 2
F.O.S.: El que resulte de las normas de edificabilidad.

3. APH4) Protección Ambiental
Nivel 1 Ámbito Consolidado: Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado definido en el Plano N° 3.7.4b.

Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Organismo Competente.
Grados de intervención ambiental:
a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán con baldosas calcáreas quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

b) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. Se permiten toldos de lona rebatibles en voladizo. No poseerán faldones laterales. No llevarán anuncio de ningún tipo.

c) Publicidad: En la fachada de los inmuebles del área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada en la Planta Baja. Deberán

estar encuadrados en los vanos. El texto del letrero se limitará a publicitar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial. Su composición no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujará los perfiles del edificio. Queda prohibido el emplazamiento de estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre los techos de los edificios.

d) Forestación: En el espacio libre público y privado se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

e) Cercas y aceras: Es de aplicación lo dispuesto en el ítem 4.2.b) del articulo 5.7.24, Área U28.

f) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas, tanto en los edificios privados como los pertenecientes al ferrocarril, además de respetar sus líneas generales de composición no descuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y texturas, tomando como referencia las líneas predominantes de la cuadra a la que pertenecen y sus referentes tipológicos según corresponda.

g) Señalización y alumbrado: Los elementos de señalización y alumbrado se pintarán en tonos uniformes y armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación externa tendrán coherencia y unidad cromática; las columnas de alumbrado no podrán ser usadas como soporte para fijación de altavoces, reflectores u otros elementos ajenos a su función específica.

h) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.
i) Empresas de Servicios Públicos: Es de aplicación lo dispuesto en el ítem 5.3 del artículo 5.7.24, Área U28. Las empresas de servicios públicos o privados deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno de la Ciudad.

Predios con protección ambiental particularizada: Se mantendrá la forestación graficada en el Plano N° 3.7.4c; toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.
Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y adecuación funcional que se derive de las actuales funciones ferroviarias será previamente sometida a la aprobación del Organismo Competente.
En el andén norte de la estación (contigua a la Manzana 47B) la zona de la vía muerta deberá ser cuidada y parquizada pudiendo utilizarse como soporte de vagones destinados a usos culturales.

Se mantendrá el actual acceso al túnel peatonal ubicado en la Fracción A de la Manzana 47B.

La Fracción B de la Manzana 47B es zona destinada a espacio verde o parquizado de uso público. El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4 APH4) Usos
4.1 APH4) Usos en inmuebles catalogados: En los edificios incluidos en el Listado de Inmuebles

Catalogados Área APH4 y en los predios ferroviarios, el Organismo Competente efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

4.2 APH4) Usos en inmuebles no catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH4, se regirán por las normas de uso correspondientes a los Áreas de zonificación vigentes, según el siguiente cuadro:

Zonas	Áreas de Mixtura de Usos de Suelo
Zona 1	U28
Zona 2	Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B(3)
Zona 3	Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo(4)

5 APH4) Incentivos: Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 6 “Incentivos” del APH1. La escala a considerar se regirá por lo establecido por el cuadro de “Desgravación Tributaria para San Telmo” del artículo antes citado.

6 APH4) La Sociedad de Fomento de Belgrano “R” será consultada y se expedirá por escrito ante los casos que el Organismo Competente así lo requiera; su opinión no será vinculante.

7 APH4) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

8 APH4) Catalogación: en Anexo I Catálogo del Código Urbanístico se encuentra el Listado de Inmuebles Catalogados APH4.

3.7.5. APH5 - Ámbito Iglesia Santa Felicitas

1 APH5) Carácter: El área abarca el conjunto que forma la Plaza Colombia –que conserva especies vegetales de calidad–, la Iglesia Santa Felicitas, el Colegio Nuestra Señora de Lourdes y los frentistas a todo el conjunto, los cuales conforman un sector de interés público barrial socialmente reconocido. La Plaza y su entorno configuran un área de valor ambiental con edificios de valor arquitectónico de diversas épocas y estilos.

2 APH5) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.5 a.

3 APH5) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil (1.000) m2 de superficie.

4 APH5) Obligación de Proteger.
4.1 APH5) Protección Especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.5 b, y en el Anexo I Catálogo, Listado de Inmuebles Catalogados APH5), Ámbito Iglesia Santa Felicitas.

4.1.1 APH5) Protección edilicia

4.1.1.1 APH5) Normas para predios catalogados: En el Anexo I Catálogo, Listado de Inmuebles Catalogados Área APH5), Ámbito Iglesia Santa Felicitas, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, clasificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C).

4.1.1.2 APH5) Normas para predios no catalogados: Los predios del área no comprendidos en el Listado de inmuebles Catalogados Área APH5), Ámbito Iglesia Santa Felicitas, se regirán por las siguientes normas:

1. Se permitirá únicamente edificios entre medianeras.
Edificabilidad Cumplirá las disposiciones generales del Título 6 del Código Urbanístico de acuerdo a:
Altura máxima: diez metros y cincuenta centímetros (10,50m) a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia catastral, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de dos (2) metros desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la H máxima de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m) y con un plano límite horizontal a trece metros con cincuenta centímetros (13,50m) desde la cota de la parcela.
F.O.S.: El que resulte de las normas de edificabilidad, y lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 3.3. La L.F.I. coincidirá con la L.I.B.
No se admiten retiros de frente parcial o total en todo el desarrollo de la fachada.

2. En los casos de edificios adyacentes a otros catalogados, que linden con edificios de mayor altura, será posible el enrase por sobre la altura del edificio protegido, siempre y cuando se materialice la fachada lateral.

4.1.2 APH5) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH5) Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4.1.2.2 APH5) Grados de intervención ambiental:
a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales, a medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.
b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas, salvo en aquellos edificios en los cuales la misma hubiera formado parte del proyecto original.

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

d) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada correspondiente a la planta baja, y sin sobresalir de la altura de la

fachada. Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y estructuras publicitarias, como así también la colocación de los mismos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada. Los letreros deberán ser del tipo de letras sueltas, y su diseño no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada. Los anuncios luminosos y artefactos de iluminación nocturna no deberán deformar el relieve de las mismas.

Queda prohibida la ejecución de anuncios desde el interior de locales proyectados por medio de circuitos cerrados de televisión, sistema cinematográfico, diapositivas o cualquier otro medio electrónico, así como cualquier otro tipo de publicidad en medianera o sobre los techos de los edificios comprendidos en este Área.

e) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes, con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes, se harán atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

f) Iluminación, señalización y sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos; se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y jardines se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. No se permitirá ningún otro tipo de iluminación complementaria en el espacio correspondiente a las aceras.

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

h) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles y artefactos de alumbrado. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno de la Ciudad a través del correspondiente Organismo Competente.

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

j) Actividades en la vía pública: El Organismo Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

4.1.2.2.1 APH5) Plaza Colombia
Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes, se hará atendiendo no solo a

criterios paisajísticos sino también a valores históricos. Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo Competente. Rigen los literales: a), d), e), f), g), h) y j) contenidos en el artículo 4.1.2.2 de la presente.

5 APH5) Usos
5.1 APH5) Usos en inmuebles catalogados: En los edificios incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH5), Ámbito Iglesia Santa Felicitas, el Organismo Competente efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

APH5) Usos en inmuebles no catalogados: Serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para las Áreas de Media Mixtura de Usos A (2).

6 APH5) Incentivos: Las desgravaciones previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁMBITO IGLESIA SANTA FELICITAS

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral		100
Estructural	≥ de 60 años	100
Estructural	Hasta 60 años	80
Cautelar	≥ de 60 años	65
Cautelar	Hasta 60 años	40

El tributo a desgravar comprende Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros e Impuesto Inmobiliario.
El Organismo Competente en materia Impositiva considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2.del Código Urbanístico.

7APH5) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

3.7.6. APH6 - Ámbito Basílica Sagrado Corazón

1 APH6) Carácter: La Basílica, la residencia de los sacerdotes y el Colegio de escala monumental, en continuidad con el Parque Leonardo Pereyra, espacio verde a escala barrial, constituyen un hito de importancia en el barrio, referente de sus habitantes.

2 APH6) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.6 a.

3 APH6) Parcelamiento: Se admite la conformación de nuevas parcelas de hasta mil (1.000) m2 de superficie.

4 APH6) Obligación de proteger:
4.1 APH6) Protección Especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.6b, y en el Anexo I Catálogo Listado de Inmuebles Catalogados Área APH6), Ámbito Basílica Sagrado Corazón.

4.1.1 APH6) Protección edilicia
4.1.1.1 APH6) Normas para predios catalogados: En el Anexo I Catálogo, Listado de Inmuebles Catalogados Área APH6), Ámbito Basílica Sagrado Corazón se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, clasificados en Integrales (I) y Estructurales (E).

4.1.1.2 APH6) Normas para predios no catalogados: Los predios del área no comprendidos en el Listado de inmuebles Catalogados Área APH6), Ámbito Basílica Sagrado Corazón, se regirán por las siguientes normas:
Tipología Edilicia: Solo se permitirán edificios entre medianeras.
Edificabilidad: Cumplirán las disposiciones generales de los artículos 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo a:
H máxima: nueve (9) metros a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de dos (2) metros desde la L.O. y por debajo de un plano límite inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de nueve (9) metros y con un plano límite horizontal a doce (12) metros de la cota de la parcela.
F.O.S.: El que resulte de las normas de edificabilidad.
No se admitirán retiros de frente total o parcial en todos los niveles.

4.1.2 APH6) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH6) Protección Ambiental – Ámbito Potencial: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.
4.1.2.2 APH6) Grados de intervención ambiental:
a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales, a medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

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

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

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

d) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada correspondiente a la planta baja, y sin sobresalir de la altura de la fachada.

Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y estructuras publicitarias, como así también la colocación de los mismos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada. Los letreros deberán ser del tipo de letras sueltas, y su diseño no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada. Los anuncios luminosos y artefactos de iluminación nocturna no deberán deformar el relieve de la fachada.

Queda prohibida la ejecución de anuncios desde el interior de locales proyectados por medio de circuitos cerrados de televisión, sistema cinematográfico, diapositivas o cualquier otro medio electrónico, así como cualquier otro tipo de publicidad en medianera o sobre los techos de los edificios comprendidos en esta Área.

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

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes, se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos, debiendo someterse el proyecto al Organismo Competente, quien deberá consultar a la Dirección General de Espacios Verdes.

f) Iluminación, señalización y sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos; se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y jardines se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. No se permitirá ningún otro tipo de iluminación complementaria en el espacio correspondiente a las aceras.

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

h) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles y artefactos de alumbrado. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del correspondiente Organismo Competente.

i) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas,

debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo Competente, los planos de elevación correspondientes.

j) Actividades en la vía pública: El Organismo Competente considerará la factibilidad de autorizar en la vía pública actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

5 APH6) Usos
5.1 APH6) Usos en inmuebles catalogados: En los edificios incluidos en el Anexo I Catálogo, Listado de Inmuebles Catalogados Área APH6), Ámbito Basílica Sagrado Corazón, el Organismo Competente efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2 APH6) Usos en inmuebles no catalogados: Serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos A (2).

6 APH6) Incentivos: Las desgravaciones previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgados para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁMBITO BASÍLICA SAGRADO CORAZÓN

Niveles de protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral		100
Estructural	≥ de 60 años	100
Estructural	Hasta 60 años	80
Cautelar	≥ de 60 años	65
Cautelar	Hasta 60 años	40

El tributo a desgravar comprende Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros e Impuesto Inmobiliario.
El Competente Organismo Competente en materia Impositiva considerará los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2del Código Urbanístico.

7APH6) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

3.7.7. APH7 - Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca

1 APH7) Carácter: El sector de la Estación Hipólito Yrigoyen y su entorno poseen un valor patrimonial relevante. Constituyen un paisaje urbano característico de lo que significara el ferrocarril para el barrio desde principios de siglo; conjunto que genera un área de singulares características, que juntamente con los arcos del viaducto y el espacio público circundante del mismo conforman un

sector de calidad, irreproducible en el resto de la ciudad.

2 APH7) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.7a.

3 APH7) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil (1.000) m2 de superficie.

4 APH7) Obligación de proteger:
4.1 APH7) Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.7 b, y en el Anexo I Catálogo Listado de Inmuebles Catalogados APH7), Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca.

4.1.1 APH7) Protección edilicia
4.1.1.1 APH7) Normas para inmuebles catalogados: En el Anexo I Catálogo, Listado de Inmuebles Catalogados Área APH7), Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.1.2 APH7) Normas para inmuebles no catalogados:
4.1.1.2.1 APH7) Normas Particulares por Zona
Según las características del tejido el Área se subdivide en tres zonas (Ver Plano Nº 3.7.7 a).
Los inmuebles de las zonas no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH7), Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca, se regirán por:

Zona 1 APH7)
Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.
Edificabilidad: Cumplirán las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:
H máxima: siete (7) metros a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.
Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela entre la Línea Oficial y respetando la Línea de fondo particularizada para la manzana.
No se admiten retiros de frente parcial o total.
Observaciones: Cuando exista en la parcela un uso que incluya depósito o tanques inflamables, solo se admitirá en la misma una vivienda como uso complementario, siempre que se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Título 6 del Código Urbanístico.

Zona 2 APH7)
Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.
Edificabilidad: Cumplirán las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:
H máxima: nueve metros con cincuenta centímetros (9,50m) a contar desde la cota de la parcela

determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.
Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Oficial y la Línea Interna de Basamento.
No se admiten retiros de: frente parcial o total.
Observaciones: Cuando exista en la parcela un uso que incluya depósito o tanques de inflamables, solo se admitirá en la misma una vivienda como uso complementario, siempre que se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Título 6 del Código Urbanístico.

Zona 3 APH7)
Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.
Edificabilidad: Cumplirán las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:
H máxima: siete (7) metros a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.
Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela entre la Línea Oficial y respetando la Línea de fondo particularizada para cada manzana.
F.O.S: el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística determinará los distintos grados de ocupación según las características de las parcelas, siempre que se respeten las condiciones de habitabilidad.
Observaciones: Cuando exista en la parcela un uso que incluya depósito o tanque de inflamables, solo se admitirá en la misma una vivienda como uso complementario, siempre que se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Título 6 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH7) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH7) Protección Ambiental–Ámbito Preconsolidado:
El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4.1.2.2 APH7) Grados de intervención ambiental:
a) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas cuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales.

Los proyectos de fachadas deberán contar con la aprobación del Organismo Competente. Los planos deberán indicar dimensionamiento de sus partes, materiales, colores y textura.
Los muros deberán ser revocados y los vanos respetarán la proporción vertical predominante en este Área. En caso de construirse cubiertas con pendiente, éstas no deberán visualizarse desde la vía pública.

El Organismo Competente tiene como misión el contralor de la coherencia arquitectónica, su armonía de conjunto, evitando contrastes que alteren su unidad.

b) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas dispuestas según el proyecto urbano correspondiente.

Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro por organismos competentes.
c) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas, salvo en aquellos edificios en los cuales la misma hubiera formado parte del proyecto original.

d) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. Los toldos deberán ser de tela y estar arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas, sin alterar la composición básica ni destruir ornamentos ni molduras, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

e) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada correspondiente a la planta baja, y sin sobresalir de la altura de la fachada.

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

Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente. Las letras podrán ser colocadas del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor con luz de neón incorporada escondida; pintadas o aplicadas inscriptas en el ancho de los vanos. Se admitirá la colocación de carteles 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 Competente. No se admiten carteles transiluminados de ningún otro tipo.

Queda prohibida la ejecución de anuncios desde el interior de los locales proyectados por medio de circuitos cerrados de televisión, sistema cinematográfico, diapositivas o cualquier otro medio electrónico, así como cualquier tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este Área, así como en los cercos o rejas de cerramiento de los terrenos no edificados.

f) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes, con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.
Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes, se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

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, monumentos y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. No se permitirá ningún otro tipo de iluminación complementaria en el

espacio correspondiente a las veredas.
La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación y suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquéllos que obstaculicen perspectivas de interés.
h) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

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.

j) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo Competente los planos de elevación correspondientes.

Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos visibles desde la vía pública, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edilicio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras, pudiendo conformarse fachada hacia el espacio público lindante con el Viaducto del Ferrocarril General Roca. Queda prohibido cualquier tipo de saliente hacia dicho espacio.
No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

k) Actividades en la vía pública: El Organismo Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.
4.1.2.2.1 APH7) Plaza Díaz Vélez y Pasaje Agustín Bardi
Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo Competente.

Rigen los literales: b), f), g), h), i) y k) contenidos en el artículo 4.1.2.2 de esta APH.

4.1.2.2.2 APH7) Viaducto Ferrocarril General Roca
Las intervenciones a realizarse en el viaducto, tenderán a la progresiva recuperación del espacio público que lo circunda. Todas las acciones y propuestas tanto para los arcos como para su entorno

inmediato, deberán ser presentadas ante el Organismo Competente.

Todas las intervenciones a realizarse en los espacios interiores de los arcos deberán respetar dimensiones, colores, texturas y materiales de los mismos; podrán ser equipados con mobiliario e instalaciones siempre que no se alteren sus características originales.

Los arcos podrán ser cerrados de ambos lados con carpintería removible, cuyo tratamiento, partición o modulación deberá respetar los lineamientos de los mismos sin producir alteraciones a su estructura original. Las carpinterías deberán retirarse 0,80m con respecto al filo exterior de los arcos, debiendo garantizarse, como mínimo, un módulo libre por cuadra.

EI letrero así como todos los componentes, deberán estar sujetos a un soporte gráfico dentro de los límites del vano conformado por los arcos del viaducto. No se permitirán letreros, ni ninguna otra instalación saliente del plano de la fachada.

Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de marquesina y/o estructura publicitaria. Queda prohibida la instalación de toldos fijos o rebatibles y todo accesorio que impida la imagen continua de los arcos. Queda prohibida la ejecución de pérgolas.

Todos los proyectos deberán contar, previamente a su ejecución, con el visado del Organismo Competente.

5 APH7) Usos
5.1 Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH7), Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca, el Organismo Competente efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2 Usos en inmuebles no catalogados: Serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos A (2).

6 APH7) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para esta Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁMBITO ESTACIÓN HIPÓLITO YRIGOYEN Y VIADUCTO DEL FERROCARRIL GENERAL ROCA

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral		100
Estructural	> de 60 años	100
Estructural	de 60 años	80

Cautelar	> de 60 años	65
Cautelar	de 60 años	40

El tributo a desgravar comprende Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros e Impuesto Inmobiliario.

El Organismo Competente considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2 del Código Urbanístico.

7 APH7) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

7.1 APH7) Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.
Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo Competente.
7.2 APH7) Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público.
Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo Competente según procedimientos indicados en el artículo 7.4 de esta APH para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires.

7.3 APH7) Intervenciones en la vía pública.
Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo Competente según los procedimientos indicados en el artículo 7.4 de esta APH, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 APH7) Documentación de obra.
7.4.1 APH7) Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.
Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

- Ficha catastral.
- Copia del contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.
- Copia de planos oficiales o de obras sanitarias, en caso de no existir éstos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.
- Plantas y cortes del proyecto, obras nuevas en escala 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, en escala 1:50.

- Fachadas, obra protegida y obra nueva, en escala 1:50 y 1:250.
- Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.
- Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.
- El Organismo Competente podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.
- En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:
- Distancias a las aberturas.
- Altura desde el nivel de la vereda.
- Distancia a las líneas divisorias.
- Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.
- Hoja de consulta.

7.4.2 APH7) Documentación requerida para intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación.

Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública deberán constar de: Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada. Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.

Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O., a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.

En caso de edificios sujetos a protección el Organismo Competente gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones a las particularidades del área.

7.5 APH7) Demolición.

7.5.1 APH7) Demolición de edificios no sujetos a protección.

El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

7.5.2 APH7) Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios protegidos.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones del Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires. Los mismos solo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente.

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe éste deberá ser verificado por la Defensa Civil que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo Competente, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

3.7.8. APH9 - Conjunto Colonia Sola (Ferrocarril General Roca)

Esta área comprende el inmueble localizado en la Av. Australia 2725/77 esquina Perdriel 1046/50, correspondiente a la Circunscripción 3, Sección 18, Manzana 11A, Fracción B; con nivel de Protección Estructural.

3.7.9. APH10 - Esquina Homero Manzi – San Juan y Boedo

Esta área comprende el inmueble sito en Av. San Juan 3601. Protección: Protección cautelar y grado de intervención 3.

3.7.10. APH11 - Confitería Las Violetas

Esta área comprende el inmueble sito en la esquina de Av. Rivadavia y Medrano, esquina Noreste.

3.7.11. APH12 - Confitería La Ideal

Esta área comprende el inmueble sito en Suipacha 384.

3.7.12. APH13 - Iglesia Nuestra Señora de Balvanera – Colegio San José

Delimitado por las calles Bartolomé Mitre, Azcuénaga, Tte. Gral. Juan Domingo Perón y Larrea; Manzana 26, Sección 9, Circunscripción 11.

3.7.13. APH14 - Ámbito Recoleta

1 APH14) Carácter: Este sector urbano tiene valores históricos, urbanísticos, arquitectónicos y simbólicos. Es un hito urbano de alta calidad ambiental, con un espacio público que es referente a escala de la ciudad por su identidad y reconocimiento comunitario.

Constituye además un circuito cultural y turístico sólidamente consolidado, caracterizado por el conjunto conformado por la Iglesia Nuestra Señora del Pilar, el Cementerio de la Recoleta y el Centro Cultural Recoleta y por la presencia de actividades comerciales y de recreación.

2 APH14) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.13a y se divide en cuatro zonas:

Zona 1: Comprende la zona comercial y gastronómica correspondiente a las calles Vicente López, Junín y Azcuénaga.
Zona 2: Abarca los sectores residenciales de las calles Pte. R. M. Ortiz y Schiaffino.
Zona 3: Comprende el conjunto formado por los espacios verdes públicos, el Centro Cultural Recoleta y el Palacio de las Artes, ex Palais de Glace, y la Iglesia Nuestra Señora del Pilar.
Zona 4: Corresponde al Cementerio de la Recoleta.

3 APH14) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil (1.000) m2 de superficie. No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

4 APH14) Obligación de Proteger:
4.1 APH14) Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.13 b y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH14), Ámbito Recoleta.

4.1.1 APH14) Protección edilicia.
4.1.1.1 APH14) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH14), Ámbito Recoleta se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C).

4.1.1.2 APH14) Normas para inmuebles no catalogados
4.1.1.2.1 APH14) Normas Generales de Tejido para las Zonas 1, 2 y 3
- Enrases
-Se permitirá igualar la altura de fachada de los edificios linderos catalogados siempre que éstos no superen en Línea Oficial la H máxima permitida.
- Construcciones permitidas por sobre la altura máxima

Por encima del plano límite horizontal determinado por la H máxima establecida solo podrán sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por Organismo Competente.

b) Tanque de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.

c) Todos los elementos sobresalientes mencionados en el inciso b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres (3) metros de H máxima, tratado arquitectónicamente y no visible desde la vía pública.

4.1.1.2.2 APH14) Normas Particulares por Zona
Según las características de la edificabilidad el Área se subdivide en cuatro zonas. (Ver Plano N° 3.7.13 a)

Los inmuebles de las zonas no comprendidos en el Anexo I Catálogo Listado de Inmuebles Catalogados Área APH14), Ámbito Recoleta, se regirán por:

Zona 1
Tipología edilicia: Se permiten únicamente edificios entre medianeras.

Disposiciones particulares:

a) Edificios destinados a usos no residenciales:
H máxima permitida = dieciséis (16) metros

Ocupación del suelo de la parcela: Se podrá ocupar la totalidad de la parcela hasta alcanzar los treinta (30) metros de profundidad, medidos a partir de la L.O. en predios de superficie menor de dos mil quinientos (2.500) m2. En predios con superficie mayor de dos mil quinientos (2.500) m2 se podrá alcanzar los cuarenta (40) metros de profundidad como máximo.

Por debajo de la cota de la parcela se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la misma.

Espacio urbano: Se considerará a partir de la cota menos tres metros con cincuenta centímetros (–3,50m). Por sobre la H máxima permitida solo se podrán ubicar locales destinados a las instalaciones complementarias del edificio los que deberán conformar un solo conjunto arquitectónico con el resto del edificio. Se admitirá una única vivienda para encargado o portero de no más de sesenta (60) m2.

b) Edificios destinados al uso residencial o coexistiendo con otros usos. Se regirán por las normas determinadas para el Área adyacente en la misma manzana.
Se considerará para la determinación de alturas que el eje de la calle se halla a once (11) metros de la L.O., es decir d = once (11) metros.

Zona 2
Se permitirá únicamente edificios entre medianeras.

Edificabilidad: Cumplirá las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo a:

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Oficial y la Línea de Frente Interno.
H máxima = no deberá superar la H máxima de los edificios catalogados linderos.
Zona 3
Se regula por el artículo 4.1.1.1 Normas para Inmuebles Catalogados y por el artículo 4.1.2 APH14) Protección Ambiental.

Zona 4
Será de aplicación lo normado en la Ley sobre Régimen Jurídico y Poder de Policía en materia Mortuoria en los Cementerios.

4.1.2 APH14) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH14) Protección Ambiental - Ámbito Preconsolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4.1.2.2 APH14) Grados de intervención ambiental:

a) Monumentos y Piezas Escultóricas
Los elementos protegidos se consignan en el Listado de Monumentos y Piezas Escultóricas Área APH14) Ámbito Recoleta que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico.
Cualquier intervención sobre monumentos y piezas escultóricas protegidas deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y PIEZAS ESCULTÓRICAS ÁREA APH14) ÁMBITO RECOLETA

C	S	M	P	Ubicación	Denominación
19	11	41		Plaza Intendente Alvear	Monumento a Torcuato de Alvear
19	11	41		Plaza Intendente Alvear	L´Homme Parlant
19	11	62		Plaza Ramón J. Cárcano	Monumento a los Caídos por la Patria el 6 de Septiembre de 1930
19	11	64		Plaza Juan XXIII	Monumento a Ramón L. Falcón
19	11	66		Plazoleta San Martín de Tours	Monumento a Emilio Mitre
19	11	68B		Plazoleta Julio De Caro	Monumento al Gral. Alvear
19	11	40	2	Cementerio de la Recoleta	Cristo Central

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

Queda prohibida la materialización de desniveles de cualquier tipo en las aceras de la totalidad del espacio público de este Área.

c) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.

d) Toldos: Se permitirán exclusivamente toldos rebatibles en voladizo cuyo diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubren, sin alterar la composición básica ni destruir ornamentos ni molduras. Los toldos deberán ser de tela, de un único color, y estar arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas, sin refuerzos metálicos laterales, ni cierres laterales o frontales, ni cenefas o agregados

plásticos.

Queda prohibida la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza ya sea adosados a los edificios como sobre las aceras en forma independiente.

Se podrán instalar sombrillas en lugares públicos y veredas cuyo ancho sea mayor a tres (3) metros de manera de no obstaculizar la libre circulación peatonal, debiéndose solicitar el visado previo del Organismo Competente.

e) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja, con un alto máximo de cincuenta centímetros (50cm). Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente; las letras podrán ser colocadas o pintadas, o de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor con luz de neón incorporada escondida.

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

Se permitirán colocar anuncios temporarios perpendiculares a la fachada, únicamente en los edificios destinados a museos y centros culturales. Su colocación deberá ser discontinuada y no podrán disponerse estructuras fijas a tal efecto.

Los anuncios luminosos y artefactos de iluminación nocturna no deberán deformar el relieve.
No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianera ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este Área, ni en parcelas linderas al mismo.

Por sobre el plano superior de fachada del inmueble ubicado en la Parcela 8a, de la Manzana 63, se permitirán colocar carteles cuya gráfica y altura deberán ser aprobadas por el Organismo Competente.
f) Forestación y Senderos:
En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos. La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.
Los jardines deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción.

Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo Competente.

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, monumentos y jardines se basarán 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 deberá ser agresiva en 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.

h) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente de acuerdo a las tipologías predominantes que constan en el "Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Área APH14), Ámbito Recoleta".

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
L1		Farol de diseño neoclásico constituido por una columna de hierro Ornamentada rematando en el aparato lumínico.

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
L2		Tiene todas las características de L1. Solo se diferencia por estar construido de dos faroles.

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN

L3		Sistema de alumbrado que consiste en una columna de hierro ornamentada de gran altura.
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
L4		Se diferencia de L3 por su menos altura
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
L5		Farol de diseño neoclásico amurado al paramento que circunvala el Cementerio
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
L6		Sistema de iluminación utilizado en el Cementerio de la Recoleta, diseño neoclásico. La columna de hierro fundido ornamentada es de gran altura.
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN

R		Reloj de diseño típicamente neoclásico sostenido por una columna de hierro fundido ornamentada y de color verde, en donde se aprecia un farol en la parte superior del cuadrante circular del reloj.
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
V1		Ventilación de diseño contemporáneo.
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
V2		Ventilación de diseño neoclásico.

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
B1 y B2		Bancos de símil piedra sin respaldo con ornamentación en cada soporte

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
B3		Banco con asiento y respaldo de madera y soporte de estructura metálica

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
B4		Banco de estructura metálica sobre la cual se asientan listones de madera para constituir el asiento y respaldo.

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
B5		Banco de diseño contemporáneo con asiento y respaldo constituido por tablas de madera soportadas por estructura metálica.

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
C1		Cartel de diseño neoclásico de hierro fundido ornamentado, cuya parte más alta presenta un espacio destinado a inscripciones.

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN

C2		Cartel de diseño neoclásico cuya columna de hierro fundido se encuentra ornamentada sosteniendo una estructura rectangular para colocar la denominación plaza.
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
C3		Cartel constituido por una columna de hierro que sostiene una estructura rectangular destinada a publicidad

i) Empresas de Servicios Públicos: 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. Solo se admitirá la colocación de cableados subterráneos.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios, así como la colocación de estructuras de soporte y mono postes.
Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo Competente, dentro de un plazo máximo de dos años.
j) Muros Visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo Competente, los planos de elevación correspondientes.

k) Actividades en la vía pública: El Organismo Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

Podrán autorizarse instalaciones provisionales para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se altere el trazado ni se dañen elementos propios de los espacios verdes. Para ello se deberá presentar el proyecto de instalación al Organismo Competente y los instaladores se comprometerán a la realización de tareas

de mantenimiento durante el tiempo que la instalación permanezca.

l) Elementos complementarios: Todos aquellos elementos que conformen parte del área afectada como cercas, vallas, paseos, escalinatas, construcciones auxiliares y elementos ornamentales, deberán conservarse, mantenerse y restaurarse, y se repararán estrictamente conforme a sus propios diseños.

4.1.2.2.1 APH14) Normas particulares para el Cementerio de la Recoleta
Se preservará y mantendrá el paisaje propio del conjunto, dado su alto valor ambiental e histórico–cultural. Toda intervención deberá tener en cuenta simultáneamente la totalidad de sus elementos constitutivos.

No será de aplicación lo normado en el inciso k) "Actividades en la vía pública" del apartado 4.1.2.2 "Grados de intervención ambiental".

a) Trazado:
Se conservará el trazado, la proporción existente de llenos y vacíos y la distribución de usos del suelo y tipologías de enterramientos. Queda prohibido el emplazamiento de nuevos edificios en el predio del Cementerio.

b) Bóvedas: Se prohíbe la sustitución indiscriminada de bóvedas. Toda intervención en elementos existentes, tales como revoques, revestimientos pétreos, herrería ornamental, vitrales, puertas, ventanas, solados interiores, etc., deberá tener en cuenta sus valores, características y materiales originales.
Deberán conservarse las cúpulas existentes.
Todos los elementos introducidos para mejorar las condiciones de estanqueidad o ventilación deberán estar arquitectónicamente diseñados, de manera de conformar un todo armónico, sean o no visibles desde el nivel peatonal. Queda estrictamente prohibido el uso de membranas a la vista, como así también de remates de ventilación que no cumplan con esta premisa.

c) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones y trazados.

d) Forestación: Deberá preservarse la forestación que bordea la calle Principal de acceso al Cementerio (ubicada sobre calle N° 23 entre calles AC y Ñ y sobre calle N° 22 entre calles P y Ñ, del catastro interno del cementerio). En este sector, se prohíbe la sustitución o poda indiscriminada de estos ejemplares, así como cualquier actuación que pueda dañar o producir el deterioro en los elementos. En caso de ser necesaria la remoción de algún ejemplar por razones de seguridad o de eventual destrucción, éste deberá ser repuesto con otro de la misma especie, respetando la conformación de la masa arbórea a la que pertenezca. No se permite la forestación fuera de este sector.

e) Carteles y Publicidad: No se permitirá la colocación de cartel ni publicidad alguna en ninguno de los ámbitos comprendidos en la Zona 4.

f) Antenas y Cables: Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructuras de soporte y mono postes.

5 APH14) Usos

5.1 APH14) Usos en inmuebles catalogados: En los edificios incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH14), Ámbito Recoleta, el Organismo Competente efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2 APH14) Usos en inmuebles no catalogados.

Zona 1

- Comercio minorista.

Se admiten los usos permitidos en el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4) excepto: Maquinarias, motores, herramientas industriales y agrícolas; Máquinas de oficinas; Materiales de construcción; Sustancias químicas, caucho, plástico.

- Esparcimiento: Café–concert; Boite; Salón de baile; Casa de fiestas, Cine–Cine Teatro; Teatro; Interpretaciones musicales, los cuales no podrán coexistir con la vivienda.
- Estudios y consultorios profesionales que no podrán ubicarse en Planta baja.
- Museos; Exposición y galería de arte; Gimnasio y natatorio; Agencia comercial y de turismo; Alimentación en general; Bar–Café; Servicios personales directos en general.
- Residencial: Vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Zona 2

Serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo A (2)

Zona 3

Se regulan según el punto 5.1 Usos en inmuebles catalogados y el punto 4.1.2.2 Grados de intervención ambiental de esta APH.

Zona 4

Será de aplicación lo normado en la Ley sobre Régimen Jurídico y Poder de Policía en materia Mortuoria en los Cementerios Ley N° 4.977 (B.O.C.B.A. N° 4443, Publ. 23/07/2014)73), sus complementarias y modificatorias.

6 APH14) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH14) ÁMBITO RECOLETA

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral		100
Estructural	> de 60 años	55

Estructural	≤ de 60 años	50
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	≤ de 60 años	30

El tributo a desgravar comprende solo el impuesto inmobiliario.

7 APH14) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

7.1 APH14) Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.
Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo Competente.

7.2 APH14) Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público.
Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo Competente según procedimientos indicados en el artículo 7.4 de esta APH para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en el Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires.

7.3 APH14) Intervenciones en la vía pública.
Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo Competente según los procedimientos indicados en el artículo 7.4 de esta APH, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 APH14) Documentación de obra.
7.4.1 APH14) Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.
a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b) Ficha catastral.
c) Copia del contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de obras sanitarias, en caso de no existir estos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto, obras nuevas en escala 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, en escala 1:50.
Fachadas, obra protegida y obra nueva, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El Organismo Competente podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

- Distancias a las aberturas.
- Altura desde el nivel de la vereda.
- Distancia a las líneas divisorias.
- Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta

7.4.2 APH14) Documentación requerida para intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación.
Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública deberán constar de:

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O. a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.

En caso de edificios sujetos a protección el Organismo Competente gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones a las particularidades del área.

7.5. APH14) Demolición
7.5.1 APH14) Demolición de edificios no sujetos a protección.
El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de

obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.
7.5.2 APH14) Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.
No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios protegidos.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires para este tipo de contravención. Los mismos solo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda el Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires.

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe éste deberá ser verificado por la Dirección General de Defensa Civil o el organismo que en el futuro lo remplace que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo Competente, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

3.7.14. APH15 - Casco Histórico de Flores

1 APH15) Delimitación: Polígono delimitado por las parcelas frentistas (vereda norte) de la calle Bacacay, desde el eje de la calle Condarco, hasta la intersección con el eje de la Av. Boyacá, parcelas frentistas (vereda sur) de la calle Bacacay hasta el eje de la calle Caracas, por su eje hasta las vías del FFCC Domingo F. Sarmiento, hasta el eje de las calles Fray C. Rodríguez– Rivera Indarte hasta su intersección con el eje de la calle Cnel. Ramón L. Falcón, por éste hasta su intersección con el eje de las calles Pedernera – José G. de Artigas, hasta el límite sur del Pasaje sin denominación oficial, por éste hasta la intersección con el eje de la calle Estado Pluricultural de Bolivia, hasta la prolongación virtual de la Línea de Fondo de las parcelas frentistas (vereda sur) de la calle Bacacay, por ésta hasta el eje de la calle Condarco; y Pasaje La Porteña.

Zona 1: Ámbito calle Bacacay: comprende las parcelas frentistas de las veredas norte y sur desde Condarco hasta el eje de la Av. Boyacá.
Zona 2: Ámbito Pasaje La Porteña

Zona 3: Ámbito Basílica y Plaza. Edificios a catalogar:
1. Casa Antonio Millán (fuera del polígono): Av. Juan B. Alberdi 2476
2. Entorno y Plaza Pueyrredón
3. Basílica San José de Flores
4. Banco Nación: Av. Rivadavia 7000
5. Ex Banco Español: Av. Rivadavia 6902
6. Edificio Propiedad Horizontal: Rivera Indarte 53
7. Galería San José de Flores: Av. Rivadavia 6834
9. Escuela Florencio Varela: Caracas 10
10. Escuela Leandro N. Alem: Fray Cayetano Rodríguez 85
11. Escuela Museo Justo José de Urquiza: Yerbal 2370
12. Estación del Ferrocarril: Pasaje sin número
13. Escuela Fernando Fader: Pasaje La Porteña 36

14. Casa La Antonia: Terrada 212
15. Casas Chorizo: Terrada 203 y 227
16. Casa Rodríguez: Bacacay 2772
17. Casa Escalada: Condarco 206
18. Pasaje Marcoartú: Bolivia, Estado Pluricultural de, 202, 220, 224 y vías
19. Vivienda Colectiva: Bacacay 2570
20. Monumento Histórico Casa Marcó del Pont: General José G. de Artigas 206
21. Casa de Agustín Magaldi: General José G. de Artigas 200
22. Casa Blanco: General José G. de Artigas 225
23. Casa de Alejandro Rosa: Fray Cayetano Rodríguez 207
24. Casa Fernández Ramos: Caracas 218
25. Mansión de Flores: Yerbal 2217 al 2291
26. Casa actual Aguas Argentinas: Bacacay 2100
27. Hogar Mercedes Dorrego: Bacacay 2000
28. Viviendas Chacón: Fray Luis Beltrán 165, Bacacay 1934, Av. Boyacá 146
29. Ex Teatro de Flores
30. Ex Cine Pueyrredón
31. Patio de los Lecheros (fuera del polígono): Manzana 40, Sección 57, Circunscripción 5.

3.7.15. APH16 - Pasajes Rivarola y La Piedad y su entorno

1 APH16) Carácter: El área abarca el conjunto que forman los pasajes Rivarola y La Piedad cuya fisonomía singular en el contexto de la cuadrícula de Buenos Aires obliga a asegurar su protección. La homogeneidad edilicia de ambos pasajes, así como las cualidades arquitectónicas y ambientales que lo caracterizan, creando ámbitos silenciosos en el contexto de un área céntrica, contribuyen a asegurar la calidad de vida de la población.

2 APH16) Delimitación: Polígono que figura en el Plano N° 3.7.15 a)

3 APH16) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil (1.000) m2 de superficie.
4 APH16) Obligación de Proteger:
4.1 APH16) Protección Especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.15 b) y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH16 que se encuentra en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico.

4.1.1 APH16) Protección edilicia
4.1.1.1 APH16) Normas para Predios Catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH16, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E), Cautelares (C) y Ambientales (A).

4.1.1.2 APH16) Normas para Predios no Catalogados: Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH16, se regirán por:
1. Se permiten basamentos, edificios entre medianeras y edificios de perímetro semilibre.

a) Basamentos:
H máxima: siete (7) metros por encima de la cota de parcela.
Área edificable: Podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, salvo las limitaciones de F.O.S. según las normas de edificabilidad

b) Entre medianeras.
Edificabilidad: Cumplirán las disposiciones generales de del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:
R = h/d = 3,5

c) Edificios de perímetro semilibre.
Edificabilidad: Cumplirán las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:
R = h/d = 4,5 r = h'/d' = 6

d) F.O.T. = 5

e) F.O.S.: El que resulte de las normas de edificabilidad.
No se admiten retiros de frente parcial o total.
Está prohibido el emplazamiento de anuncios en formas saliente y estructuras publicitarias, como así también la colocación de los mismos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada.

Los letreros deberán ser del tipo de letras sueltas, y su diseño no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada. Los anuncios luminosos y artefactos de iluminación nocturna no deberán deformar el relieve.

Queda prohibida la ejecución de anuncios desde el interior de locales proyectados por medio de circuitos cerrados de televisión, sistema cinematográfico, diapositivas o cualquier otro medio electrónico.
No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianera ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este Área.

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

f) Iluminación, Señalización y Sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y jardines se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. No se permitirán ningún otro tipo de iluminación complementaria en el espacio correspondiente a las veredas.

g) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así

como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

h) Empresas de Servicios Públicos: Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.3 del artículo 5.7.23, Área U28. Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otros elementos que no sean árboles y artefactos de alumbrado. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno de la Ciudad a través del correspondiente Organismo Competente.

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

j) Actividades en la vía pública: El Organismo Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

5 APH16) Usos
5.1 APH16) Usos en Inmuebles Catalogados: En los edificios incluidos en el Listado de Parcelas Catalogadas Área APH16), el Organismo Competente efectuará en cada paso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2 APH16) Usos en Inmuebles No Catalogados: Serán 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 (2).

6APH16) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

3.7.16. APH17 - Plaza Mitre

1 APH17) Delimitación: Comprende las parcelas 1, 2, 3 y 4 de la Manzana 153, Sección 15, Circunscripción 19 y la Fracción A de la Manzana 154, Sección 15, Circunscripción 19 hasta su límite con la prolongación virtual de la calle Newton, área en donde se encuentra emplazada también la Residencia del Embajador Británico localizado en las calles Newton 2557/81/91, General Gelly y Obes 2301, Arjonilla 2400 y República del Líbano S/Nº, con nivel de protección Estructural.

3.7.17. APH18 - Santa Casa de Ejercicios Espirituales

1 APH18) Carácter: Ejemplo de arquitectura colonial, del Siglo XVIII, que conserva la tipología y los modos constructivos de la época. Está compuesto básicamente por claustros, patios y capillas, sin alteraciones en su uso original.

2 APH18) Delimitación: El Área refiere al polígono delimitado por la prolongación virtual del pasaje peatonal, pasante entre la calle Estados Unidos y la Av. Independencia en su intersección con el eje de la Av. Independencia, por esta línea hasta el eje de la calle Salta, por esta línea hasta el eje de la calle Estados Unidos, por esta línea hasta la prolongación virtual del pasaje peatonal,

según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 3.7.17a.

3 APH18) Obligación de Proteger:
3.1 APH18) Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.17b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH18, Santa Casa de Ejercicios que se incluye en el Anexo Catálogo I del Código Urbanístico.

3.1.1 APH18) Protección edilicia
3.1.1.1 APH18) Normas para el inmueble catalogado: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH18, Santa Casa de Ejercicios se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado como Integral (I) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

3.1.2 APH18) Protección Ambiental
3.1.2.1 APH18) Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público, según se indica en el Plano N° 3.7.17b.

3.1.2.2 APH18) Grados de intervención ambiental

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas 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) 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 responderá a un proyecto integral, evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

c) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán responder a un proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.
d) Empresas de Servicios Públicos: 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 conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto, a través del Organismo Competente.

4) APH18) Usos
4.1 APH18) Usos en el inmueble catalogado: En el inmueble incluido en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH18, Santa Casa de Ejercicios, se autorizan los usos “Convento” y “Templo”; toda otra propuesta deberá ser evaluada por el Organismo Competente. En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5) APH18) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH18 SANTA CASA DE EJERCICIOS

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral	> de 60 años	100

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

6 APH18) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

3.7.18. APH19 - Casa Bomba Caballito

1 APH19) Carácter: Exponente de la arquitectura utilitaria de principios del siglo XX, cuya envolvente resuelta según los cánones de la arquitectura académica y de escala monumental, oculta el sistema estructural de hierro que soporta los tanques para la provisión de agua a la Ciudad.
2 APH19) Delimitación: El Área, referido al polígono delimitado por los ejes de las Avenidas José María Moreno y Pedro Goyena y de las calles Beauchef y Valle, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 3.7.18a.

3 APH19) Obligación de Proteger:
3.1 APH19) Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.18b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH19 Casa Bomba Caballito.

3.1.1 APH19) Protección edilicia
3.1.1.1 APH19) Normas para el inmueble catalogado: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH19 Casa Bomba Caballito, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado como Estructural (E) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

3.1.2 APH19 Protección Ambiental

3.1.2.1 APH19 Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público y los jardines visibles desde la vía pública comprendidos en el polígono, según se indica en el Plano Nº 3.7.18b.

3.1.2.2 APH19) Grados de intervención ambiental
a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas y/o graníticas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.
b) Marquesinas y Toldos: Se prohíbe la instalación de marquesinas y toldos.

c) Publicidad: Solo se permitirán letreros soportados en estructuras independientes localizados en los retiros de frente, en un máximo de cuatro (4) y cuyo tamaño no supere los dos (2) m2 de superficie.

Se indicará el nombre del edificio y/o rubro de la actividad solamente.

Se permitirá colocar anuncios temporarios perpendiculares a la fachada, únicamente para anunciar actividades culturales y en un máximo de ocho (8). Su colocación deberá ser discontinuada y no podrán disponerse estructuras fijas a tal efecto.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad sobre el techo del edificio comprendido en este Área.

d) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

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

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

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

e) 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 responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

f) 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, deberá responder a un proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

g) Empresas de Servicios Públicos: 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 conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto a través del Organismo Competente.

4 APH19) Usos

4.1 APH19) Usos en el inmueble catalogado: En el inmueble incluido en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH19 Casa Bomba Caballito, se autoriza el uso "Salón de Exposiciones" y "Museo Clase II". En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5 APH19) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para esta Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH19 CASA BOMBA CABALLITO

C	S	M	P	Calle	Nº	Nivel de Protección.
6	40	83	–	Av. José María Moreno Valle Beauchef Av. Pedro Goyena	520/58 414/86 619/59 455	E

El tributo a eximir comprende solo al impuesto inmobiliario.

6 APH19) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

3.7.19. APH20 – Casa Bomba (Av. Beiró, Mercedes, Gualeguaychú y J. P. Varela)

1 APH20) Carácter: Exponente de la arquitectura utilitaria de principios del siglo XX, cuya envolvente, resuelta según los cánones de la arquitectura académica y de escala monumental, oculta el sistema estructural de hierro que soporta los tanques para la provisión de agua a la Ciudad.
2 APH20) Delimitación: El Área, referido al polígono delimitado por los ejes de la Av. Francisco Beiró y de las calles Mercedes, José Pedro Varela y Gualeguaychú, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 3.7.19a.

3 APH20) Obligación de Proteger:
3.1 APH20) Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.19b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH20 Casa Bomba (Av. Beiró, Mercedes, Gualeguaychú y J. P. Varela).

3.1.1 APH20) Protección edilicia
3.1.1.1 APH20) Normas para el inmueble catalogado: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH20 Casa Bomba (Av. Beiró, Mercedes, Gualeguaychú y J.P. Varela), que se incluye en el Anexo I Catálogo del Código Urbanístico, se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado como Estructural (E) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

3.1.2 APH20) Protección Ambiental
3.1.2.1 APH20) Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público y los jardines visibles desde la vía pública comprendidos en el polígono, según se indica en el Plano Nº 3.7.19b.

3.1.2.2 APH20) Grados de intervención ambiental
a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas 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 y Toldos: Se prohíbe la instalación de marquesinas y toldos.

c) Publicidad: Solo se permitirán letreros soportados en estructuras independientes localizados en los retiros de frente, en un máximo de cuatro (4) metros y cuyo tamaño no supere los dos (2) metros de superficie.

Se indicará el nombre del edificio y/o rubro de la actividad solamente. Se permitirán colocar anuncios temporarios perpendiculares a la fachada, únicamente para anunciar actividades culturales y en un máximo de ocho. Su colocación deberá ser discontinuada y no podrán disponerse estructuras fijas a tal efecto.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad sobre el techo del edificio comprendido en este Área.

d) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

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

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.
La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

e) 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 responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

f) 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 responder a un proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

g) Empresas de Servicios Públicos: 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 conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto, a través del Organismo Competente.

4 APH20) Usos
4.1 APH20) Usos en el inmueble catalogado: En el inmueble incluido en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH20 Casa Bomba (Av. Beiró, Mercedes, Gualeguaychú y J.P. Varela), se autoriza el uso “Salón de Exposiciones” y “Museo Clase II”. En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, sin perjuicio de las restantes normas que pudieran aplicarse de acuerdo a la normativa

vigente.

5 APH20) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1 serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH20 CASA BOMBA (AV. BEIRÓ, MERCEDES, GUALEGUAYCHÚ Y J.P. VARELA)

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55

El tributo a eximir comprende solo al impuesto inmobiliario.

6 APH20) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

.

3.7.20. APH21 - Edificios Administrativos del Antiguo Matadero

1 APH21) Carácter: Conjunto de arquitectura italianizante caracterizado por recovas y un singular mirador, localizado en la confluencia de dos avenidas y con alto valor simbólico. La planta en "U" abraza una pequeña plazoleta donde se destaca el Monumento "El Resero".

2 APH21) Delimitación: El Área, referido al polígono delimitado por el eje de la Av. Lisandro de la Torre en su intersección con las prolongaciones virtuales de los deslindes de la Parcela 3 con la Parcela 2 correspondiente al Parque Doctor Juan Bautista Alberdi, ambas de la Manzana 137A, Sección 76, Circunscripción 1, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 3.7.20a.

3 APH21) Obligación de Proteger:
3.1 APH21) Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.20b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH21 Edificios Administrativos del Antiguo Matadero.

3.1.1 APH21) Protección edilicia
3.1.1.1 APH21) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH21 Edificios Administrativos del Antiguo Matadero, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para los edificios, calificados en Estructurales (E) de acuerdo al Título 9.

3.1.2 APH21) Protección Ambiental
3.1.2.1 APH21) Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público comprendido en el polígono, según se indica en el Plano Nº 3.7.20b.

3.1.2.2 APH21) Grados de intervención ambiental
a) Monumentos: En el Listado de Monumentos Área APH21 Edificios Administrativos del Antiguo Matadero se consigna el elemento protegido.

Cualquier intervención sobre este monumento deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS ÁREA APH21 EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS DEL ANTIGUO MATADERO

C	S	M	Calle	Denominación
1	76	185	Av. Lisandro de la Torre y Av. De los Corrales	Monumento “El Resero”

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

Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo ser repuestos por parte de los organismos competentes en caso de reparación y/o deterioro.

Asimismo se tenderá a la recuperación de los empedrados actualmente cubiertos con asfalto.

c) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.

d) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.
Los toldos podrán construirse 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 llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

e) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja. En el caso de los edificios con recovas, los letreros frontales solo podrán localizarse en el plano de fachada por detrás de las recovas.

Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente. Las letras podrán ser colocadas del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor con luz de neón incorporada escondida; pintadas o aplicadas inscriptas en el ancho de los vanos. Se admitirá la colocación de carteles 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 Competente.

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

Se permitirán colocar anuncios temporarios perpendiculares a la fachada, únicamente en los edificios destinados a museos y centros culturales. Su colocación deberá ser discontinuada y no podrán disponerse estructuras fijas a tal efecto.

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

f) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes (tipas) con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

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

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

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, monumentos y espacios públicos se basarán 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 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 responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

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

i) Empresas de Servicios Públicos: 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 conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto, a través del Organismo Competente.

j) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo Competente, los planos de elevación correspondientes. No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

k) Actividades en la vía pública: El Organismo Competente considera factible reservar espacios en la vía pública para actividades culturales temporarias, que no degraden la calidad ambiental del conjunto, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

Podrán autorizarse instalaciones provisionales para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se altere el trazado ni se dañen elementos propios del mismo. Para ello se deberá presentar el proyecto de instalación al Organismo Competente y los instaladores se comprometerán a la realización de tareas de mantenimiento durante el tiempo que la instalación permanezca.

4 APH21) Usos
4.1 APH21) Usos en el inmueble catalogado: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH21 Edificios Administrativos del Antiguo Matadero se autorizan los usos correspondientes al Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3); toda otra propuesta deberá ser evaluada por el Organismo Competente.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5 APH21) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH21 EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS DEL ANTIGUO MATADERO

Niveles de Pro-	Antigüedad	Porcentaje

tección		hasta
Estructural	> de 60 años	100

El tributo a eximir comprende Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros Impuesto Inmobiliario.

6 APH21) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

6.1 APH21) Intervenciones en la vía pública: Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normado para la presente Área APH. Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo Competente, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estética urbana establecidos para el Área, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

3.7.21. APH22 - Plaza Belgrano y entorno

1 APH22) Carácter: Ámbito con alto significado histórico, rasgos morfológicos particulares y calidad ambiental, en el que se destacan la Plaza Gral. Manuel Belgrano, la Iglesia de la Inmaculada Concepción con sus recovas, los jardines del Museo Larreta y el edificio de líneas clásicas del Museo Sarmiento.

2 APH22) Delimitación: El Área, referido al polígono delimitado por el eje de la Av. Cabildo en su intersección con el eje de la Av. Juramento, por éste hasta la intersección con la prolongación virtual de las líneas de fondo de la Parcela 14a, de la Manzana 4, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a la Av. Juramento y a la calle Vuelta de Obligado, por esta línea hasta la prolongación virtual de la línea de fondo de la Parcela 2a de la Manzana 11, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a la Av. Juramento y a las calles Vuelta de Obligado y Cuba, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de la Parcela 15, de la Manzana 18, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a la Av. Juramento y a la calle Cuba, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Cuba de la Manzana 17, Sección 25, Circunscripción 16, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de la Parcela 3d de la Manzana 16, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a las calles Cuba y Echeverría, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Echeverría de la Manzana 9, Sección 25, Circunscripción 16, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de la Parcela 1a de la Manzana 2, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a las calles Vuelta de Obligado y Echeverría, por esta línea hasta la intersección con el eje de la calle Echeverría, por éste hasta la intersección con el eje de la Av. Cabildo y por éste hasta la intersección con el eje de la Av. Juramento, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.21a.

3 APH22) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil (1.000) m2 de superficie. No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

4 APH22) Obligación de proteger:
4.1 APH22) Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.21b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH22, Plaza Belgrano y entorno.

4.1.1 APH22) Protección edilicia.
4.1.1.1 APH22) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH22, Plaza Belgrano y entorno, que se incluye en el Anexo I Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH22) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH22) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio comprendido en el polígono según se indica en el Plano N° 3.7.21b.

4.1.2.2 APH22) Grados de intervención ambiental:
a) Monumentos: En el Listado de Monumentos y Piezas Escultóricas Área APH22 Plaza Belgrano y entorno, se consignan los elementos protegidos.

Cualquier intervención sobre monumentos y piezas escultóricas deberá ser consultada ante el Organismo Competente.
LISTADO DE MONUMENTOS Y PIEZAS ESCULTÓRICAS ÁREA APH22 PLAZA BELGRANO Y ENTORNO

C	S	M	Ubicación	Denominación
16	25	10	Plaza Gral. Manuel Belgrano	Monumento a Manuel Belgrano
16	25	10	Plaza Gral. Manuel Belgrano	Las Tres Gracias

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

c) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.

d) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos podrán construirse 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 llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

e) 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 luz de neón incorporada escondida; con letras aplicadas; o de chapa iluminados con letras caladas.

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.

Queda prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y de estructuras publicitarias, así como la instalación de cualquier tipo de publicidad en medianeras y sobre los techos de los edificios comprendidos en esta Área.

Se permitirá colocar anuncios temporarios perpendiculares a la fachada, únicamente en los edificios destinados a museos y a centros culturales. Su colocación deberá ser discontinuada y no podrán disponerse estructuras fijas a tal efecto.
- Norma particular de publicidad para las parcelas de la Manzana 3A, Sección 25, Circunscripción 16, frentistas a la Av. Cabildo.
Área disponible para publicidad :Se admiten únicamente letreros frontales a partir de la cota cuatro (4) metros y hasta los seis (6) metros de altura, medidos desde el nivel de la acera.

f) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado. Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos.

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, monumentos y espacios públicos se basarán 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 deberá ser agresiva en 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 responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

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

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.

j) Fachadas y muros visibles desde la vía pública: Las intervenciones en las fachadas además de respetar las líneas generales de composición no descuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores, texturas y materiales.

El resto de los muros que se visualicen desde la vía pública deberá tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo Competente, los planos de elevación correspondientes. Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos, visibles desde la vía pública o desde el espacio libre de manzana, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras.

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

k) Actividades en la vía pública: El Órgano competente considerará la factibilidad de reservar

espacios en la vía pública para actividades culturales cuyas instalaciones provisionales no alteren el trazado ni dañen elementos propios de los espacios verdes.

4.1.2.2.1 APH22) Plaza Gral. Manuel Belgrano, Plaza Joaquín Sánchez y Plaza Rafael Hernández:
Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.
Se mantendrán los senderos y el mobiliario urbano existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo Competente.
Rigen los literales: a), b), f), g), h), i), k) y l), contenidos en el artículo 4.1.2.2 de esta APH.

4.2 APH22) Protección General
4.2.1 APH22) Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no Sujetos a protección especial
Este punto se refiere a la normativa general del tejido y tipología edilicia para lotes vacíos y edificios no sujetos a protección especial.

4.2.1.1 APH22) Normas Generales de Edificabilidad
4.2.1.1.1 APH22) Normas Particulares por Zona.
Según las características del tejido el Área se subdivide en dos zonas (Ver Plano N° 3.7.21a)
Los inmuebles de las zonas no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH22, Plaza Belgrano y entorno, se regirán por:

Zona 1
Tipología edilicia: Se permiten únicamente edificios entre medianeras.
Edificabilidad: Cumplirán las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica acuerdo con:
Altura fija: La altura de fachada a plomo sobre la L.O. será de doce metros con ochenta centímetros (12,80m). El "cero" de las mediciones está ubicado en la calle Policarpo Mom, según se indica en el Plano Nº 3.7.21a.

Encima de la altura de doce metros con ochenta centímetros (12,80m) puede haber baranda metálica.
Se puede rebasar el plano horizontal a nivel de altura de fachada, a una distancia de seis (6) metros del plomo de ésta, solo con construcciones auxiliares, a saber: conductos de ventilación, chimeneas, tanques y salida de escaleras.
Queda sujeto a la formación de acera cubierta con pórtico, el edificio que se erija con frente a la acera Sur de la calle Vuelta de Obligado, de Echeverría a Av. Juramento, correspondiente a la Parcela 2a, Manzana 3A, Sección 25, Circunscripción 16. Se compensará al propietario de la Parcela autorizando la edificación por encima del pórtico y el apoyo del mismo sobre la acera, con las limitaciones establecidas en el Código Urbanístico. Sobre el plano de la L.O. exterior solo podrá sobresalir el cornisamiento y las salientes que específicamente sean obligatorias.

El Organismo Competente proyectará el tipo de pórtico y lineamiento general de la arquitectura de la fachada y el material del revestimiento que crea conveniente, en función de la armonía del conjunto, la dimensión de la parcela y los usos del inmueble.

El cielorraso del pórtico, la cornisa del aporticamiento y el intradós de los arcos deberán encontrarse a altura uniforme con los pórticos existentes.

Área edificable: Se permitirá la ocupación total de las parcelas, salvo las limitaciones establecidas en el Título VI del Código Urbanístico. No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.

Zona 2
Son de aplicación las disposiciones particulares de edificabilidad para edificios entre medianeras del Corredor Medio (CM), excepto las parcelas afectadas a normas particulares.
No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.
- Construcciones permitidas por sobre el plano límite.

Por encima del plano límite horizontal solo podrán sobresalir:
a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por Organismo Competente.

b) Tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.

Todos los elementos sobresalientes mencionados en el punto b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres (3) metros de H máxima, tratados arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

Tanto en el caso de sustitución como de reforma, se exigirá una documentación exhaustiva que acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.
- Norma particular para la Parcela 14a de la Manzana 4, Sección 25, Circunscripción 16.

Basamento: H máxima: siete (7) metros por encima de la cota de la parcela.

Área edificable: Se permitirá la ocupación total de las parcelas, salvo las limitaciones establecidas en el Título 6 del Código Urbanístico.
No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.

Edificio entre medianeras
Edificabilidad: Cumplirán con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:
H máxima: veintiún (21) metros por encima de la cota de la parcela, con un plano límite de veinticuatro (24) metros.
Se permitirá igualar la altura de fachada de los edificios linderos siempre que éstos no superen en un (1) metro la H máxima permitida.
F.O.S.: El que resulte de la aplicación de las normas de edificabilidad
No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.
- Norma particular para la Parcela 3d de la Manzana 16 y para la Parcela 1a de la Manzana 2,

ambas de la Sección 25, Circunscripción 16.

Tipología edilicia:
Basamento: H máxima: siete (7) metros por encima de la cota de la parcela.
Área edificable: Podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela
Edificio entre medianeras
Edificabilidad: Cumplirán con las disposiciones generales del artículo 3.1. y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:
H máxima: dieciocho (18) metros por encima de la cota de la parcela, con un plano límite de veintiún (21) metros.
Se permitirá igualar la altura de fachada de los edificios linderos siempre que éstos no superen en un (1) metro la H máxima permitida.
F.O.S.: El que resulte de la aplicación de las normas de edificabilidad
No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.

5 APH22) Usos
5.1 APH22) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH22, Plaza Belgrano y entorno, el Organismo Competente efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente.

5.2 APH22) Usos en inmuebles no catalogados: Son los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).
6 APH22) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH22 PLAZA BELGRANO Y ENTORNO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral		100
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤ de 60 años	50
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	≤ de 60 años	30

El tributo a eximir comprende solo a Contribución Territorial.
7 APH22) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

7.1 APH22) Intervenciones en la vía pública.
Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normado para la presente Área APH. Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo Competente, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estética urbana establecidos para el Área, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

3.7.22. APH23 - Puente Alsina

1 APH23) Carácter: Exponente de la arquitectura utilitaria de principios del siglo XX, con accesos a modo de pórticos de estilo neocolonial, de escala monumental y con alto valor simbólico.

2 APH23) Delimitación: El Área queda consignado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 3.7.22a, referido al polígono delimitado por el límite jurisdiccional del Puente Alsina localizado en el Riachuelo, el eje de la Av. Sáenz acera oeste, el eje de la Av. Sáenz acera este hasta las intersecciones con los ejes de la calle Echauri y de la Av. Amancio Alcorta respectivamente.

3 APH23) Obligación de Proteger:
3.1 APH23) Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.22b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH23 Puente Alsina.
3.1.1 APH23) Protección edilicia
3.1.1.1 APH23) Normas para el inmueble catalogado: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH23 Puente Alsina, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado como Estructural (E) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

3.1.2 APH23) Protección Ambiental
3.1.2.1 APH23) Protección Ambiental - Ámbito Potencial:
El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público, según se indica en el Plano Nº 3.7.22b.

3.1.2.2 APH23) Grados de intervención ambiental
a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas y/o graníticas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.
b) Marquesinas y Toldos: Se prohíbe la instalación de marquesinas y toldos.

c) Publicidad: No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en este Área.

Solo se permitirá colocar anuncios temporarios en los mástiles existentes en los artefactos de iluminación, únicamente para anunciar actividades culturales. Su colocación deberá ser discontinuada y no podrán disponerse estructuras fijas a tal efecto.

d) Forestación: Todo proyecto de forestación en el espacio público deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

e) 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 u otros elementos ajenos, a excepción de lo indicado en el punto c) 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 responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

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

g) Empresas de Servicios Públicos: 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 conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto, a través del Organismo Competente.

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

4 APH23) Usos
4.1 APH23) Usos en el inmueble catalogado: En el inmueble incluido en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH23 Puente Alsina se autoriza el uso “Oficinas públicas sin acceso de público”; toda otra propuesta deberá ser evaluada por el Organismo Competente.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.
5 APH23) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

3.7.23. APH26 - Pasaje Butteler

1 APH26) Carácter: Conjunto urbano planificado, conformado por una manzana atravesada por calles en diagonal, las cuales convergen en un centro que se libera al uso público formando una pequeña plazoleta.

2 APH26) Delimitación: El Área, referido al polígono delimitado por los ejes de las Avenidas Cobo y La Plata y de las calles Zelarrayán y Senillosa, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.23a.

3 APH26) Parcelamiento:
Se mantiene el actual parcelamiento catastral. No se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

4 APH26) Obligación de proteger:
4.1 APH26) Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.23b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH26, Pasaje Butteler.

4.1.1 APH26) Protección edilicia
4.1.1.1 APH26) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH26, Pasaje Butteler, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.
4.1.1.2 APH26) Normas para inmuebles no catalogados
Tipología edilicia: las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.23 como: T1, T2, T3, T4 y T5.
Solo se permitirá la recomposición volumétrica del sector en relación al Cuadro de Tipologías N° 3.7.23.

H máxima: seis (6) metros a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado desde la L.O o L.E., según se indica en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.23, únicamente en inmuebles de planta baja, determinando el Organismo Competente el plano límite horizontal. Por encima del plano límite horizontal solo podrán sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por Organismo Competente.

b) Tanques de distribución de agua, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.
Todos los elementos sobresalientes mencionados en el inciso b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres (3) metros de

H máxima, tratados arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

F.O.S.: La superficie y forma se establecerá en la continuación rítmica o reflexiva en los predios componentes de la cuadra, según se indica en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.23.

Las intervenciones sobre edificios y predios en el área deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica. Se deberán conservar los retiros, las proporciones del conjunto y la continuación rítmica y reflexiva de los volúmenes.

4.1.2 APH26) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH26) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público comprendido en el polígono del mismo, según se indica en el Plano N° 3.7.23b.

4.1.2.2 APH26) Grados de Intervención Ambiental
a) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas cuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales, no admitiéndose revestimientos que contradigan la unidad del mismo.

En los retiros de frente se deberá materializar un muro sobre la L.O. conforme los lineamientos del diseño original.
b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.

c) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos podrán construirse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras. Deberán de ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares. No llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los 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. Las letras podrán ser colocadas del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor con luz de neón incorporada escondida; pintadas o aplicadas inscriptas en el ancho de los vanos. Se admitirá la colocación de carteles de chapa luminosos con letras caladas, inscriptos en el ancho de los vanos y sin sobresalir del plano que los contiene. Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y estructuras publicitarias, como así también la colocación de los letreros permitidos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada.

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

e) Forestación: Todo proyecto de forestación en el espacio público deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

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 y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

La señalización responderá 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 deberán responder a un proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

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 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.

i) Muros Visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo Competente, los planos de elevación correspondientes.

Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos, visibles desde la vía pública, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras.

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

4.1.2.2.3 APH26) Plazoleta Enrique Santos Discépolo
Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo Competente.

5 APH26) Usos
Se admiten los siguientes usos:
- Vivienda individual
- Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.
- Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.
- En las parcelas de esquina del borde exterior del conjunto se admiten los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.5 para el Área de Media Mixtura de Usos B (3), siempre que no afecten la conformación tipológica definida en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.23.

6 APH26) 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:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH26 PASAJE BUTTELER

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Cautelar	> de 60 años	65

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

7 APH26) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

7.1 APH26) Intervenciones en la vía pública.
Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normados para la presente Área.

Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo Competente, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estética urbana establecidos para el Área, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

3.7.24. APH27 - Barrio San Vicente de Paul

1 APH27) Carácter: Conjunto urbano conformado por una manzana edificada en tiras concéntricas

que giran alrededor de una plaza–patio central. Posee una calle peatonal que lo cruza por uno de sus ejes de simetría y otra, paralela a las calles exteriores vehiculares, que separa el primer anillo del segundo. En el corazón de la manzana se eleva una torre tanque, clara referencia visible desde el exterior.

2 APH27) Delimitación: El Área, referida al polígono delimitado por los ejes de las calles Traful, Cachi, Alfredo Gramajo Gutiérrez y Alberto Einstein, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 3.7.24a.

3 APH27) Obligación de Proteger:
3.1 APH27) Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.24b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH27 Barrio San Vicente de Paul.

3.1.1 APH27) Protección edilicia
3.1.1.1 APH27) Normas para inmuebles catalogado: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH27 Barrio San Vicente de Paul, que se incluye en el Anexo I Catálogo del Código Urbanístico, se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado como Estructural (E) de acuerdo Título 9 del Código Urbanístico.

3.1.2 APH27) Protección Ambiental
3.1.2.1 APH27) Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público, según se indica en el Plano Nº 3.7.24b.

3.1.2.2 APH27) Grados de intervención ambiental
a) Aceras y calzadas:
Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas y/o graníticas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

b) Dispositivos de oscurecimiento: Su diseño respetará la morfología edilicia. Quedarán inscriptos en el ancho de los vanos y sin sobresalir del plano que los contiene.

c) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.
Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.
La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

d) 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 responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

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

f) 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 conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto, a través del Organismo Competente.

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

4 APH27 Usos
4.1 APH27) Usos en el inmueble catalogado: En el inmueble incluido en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH27 Barrio San Vicente de Paul, se autoriza el uso “Vivienda Colectiva” con la posibilidad de incorporar estudios profesionales y consultorios anexos a viviendas y “Biblioteca Local”; toda otra propuesta deberá ser evaluada por el Organismo Competente.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente.

El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5 APH27) 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:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH27 BARRIO SAN VICENTE DE PAUL

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	100

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

6 APH27) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

6.1 APH27) Intervenciones en la vía pública: Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normado para el presente Área APH.

Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo Competente, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estética urbana establecidos para el Área debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

3.7.25. APH28 - Casas Baratas en Barrio Agronomía

1 APH28) Carácter: Conjunto urbano planificado de traza atípica, conformado por bloques de viviendas en tira rodeados de espacios verdes y viviendas individuales apareadas con distinta configuración según su ubicación en las manzanas.

2 APH28) Delimitación: El Área, referido al polígono delimitado por los ejes de las calles Tinogasta, Zamudio y Julio Cortázar, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.25a.

3 APH28) Parcelamiento: Se deberá mantener la parcelaria actual. No se admite el englobamiento ni la subdivisión de las parcelas existentes.

4 APH28) Obligación de proteger:
4.1 APH28) Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.25b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH28, Casas Baratas en Barrio Agronomía.

4.1.1 APH28) Protección edilicia
4.1.1.1 APH28) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH28, Casas Baratas en Barrio Agronomía que se incluye en el Anexo Catálogo del Código

Urbanístico, se consignan los niveles de protección para los edificios de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.1.2 APH28) Normas para inmuebles no catalogados
Normas generales:
Las intervenciones sobre edificios y predios en el área deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica. Se deberán conservar los retiros, las proporciones del conjunto y la continuación rítmica y reflexiva de los volúmenes.

Las cubiertas deberán conservar los materiales, los colores y la textura de los tipos originales. Se permiten ampliaciones bajo parte cubierta con modificación parcial de la pendiente.

Los muros exteriores cuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales, no admitiéndose revestimientos que contradigan la unidad del mismo.

Disposiciones particulares:
Tipología edilicia: tipologías existentes que se identifican de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 3.7.25, como: T1, T2, T3, T4, T5, T6 y T7.

Plano límite: No se superará la altura de las cumbreras originales.
F.O.S.: Según Cuadro de Tipologías N° 3.7.25. Se corresponde con el asignado en el proyecto original del barrio. Se admitirá la ampliación de la superficie en planta baja hacia el contrafrente, por medio de cubiertas y cerramientos transparentes, sin superar los dieciséis (16) metros2, únicamente para las tipologías T1, T2, T3, T4 y T5.

4.1.2 APH28) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH28) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público y los jardines visibles desde la vía pública comprendidos en el polígono, según se indica en el Plano N° 3.7.25b.

4.1.2.2 APH28) Grados de intervención ambiental:
a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas 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) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.
Los toldos podrán construirse 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.

c) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.
Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.
La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos.

d) 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 responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

e) 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 responder a un proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

f) 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 conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto a través del Organismo Competente.

g) Verjas: En los retiros de frente se deberá materializar un muro bajo sobre la L.O. conforme los lineamientos del diseño original, admitiéndose la incorporación de una verja de hierro de hasta dos (2) metros de altura, debiendo adoptarse un criterio general para el conjunto.

h) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

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

5 APH28) Usos
Se admiten los siguientes usos:
- Vivienda individual
- Vivienda colectiva
- Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.
- Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.

En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH28, Casas Baratas en Barrio Agronomía, su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente.

6 APH28) 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:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH28 CASAS BARATAS EN BARRIO AGRONOMÍA

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55

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

7 APH28) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.
7.1 APH28) Intervenciones en la vía pública.
Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normado para el presente Área APH. Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo Competente, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estética urbana establecidos para el Área, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

3.7.26. APH29 - Barrio Cafferata

1 APH29) Carácter: Conjunto urbano homogéneo conformado por viviendas individuales apareadas, en cuyo corazón se encuentra la Escuela Antonio A. Zinny rodeada de espacios parquizados, con características ambientales de interés e identidad.

2 APH29) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.26a.

3 APH29) Parcelamiento: Se deberá mantener la parcelaria actual. No se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

4 APH29) Obligación de proteger:
4.1 APH29) Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.26b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH29, Barrio Cafferata.

4.1.1 APH29) Protección edilicia
4.1.1.1 APH29) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH29, Barrio Cafferata, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado en Estructural (E) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

Cualquier propietario de un inmueble emplazado en este Área podrá solicitar su catalogación con Nivel de Protección Estructural (E) o Cautelar (C), en la medida que el inmueble conserve sus características originales o se realicen acciones tendientes a su recuperación, de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 3.7.26.

4.1.2 APH29) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH29) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo, según se indica en el Plano N° 3.7.26b.

4.1.2.2 APH29) Grados de intervención ambiental
a) Aceras y Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas tipo vainilla o pancitos calcáreos quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

Todo proyecto de nuevos materiales de aceras deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro por los organismos competentes.

b) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos podrán construirse 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.

c) 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 luz de neón incorporada escondida; con letras pintadas o aplicadas; o de chapa luminosos con letras caladas, cuyo color deberá ponerse a consideración del Organismo Competente.

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.

En los toldos solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los mismos.

Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y 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 Área.

d) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

e) 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.

f) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente y cumplir con la normativa que fuera aplicable.

g) 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.

h) Verjas: En los retiros de frente se deberá materializar un muro bajo sobre la L.O. conforme los lineamientos del diseño original, admitiéndose la incorporación de una verja de hierro de hasta dos (2) metros de altura, debiendo adoptarse un criterio general para el conjunto.

4.2 APH29) Protección General
4.2.1 APH29) Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no Sujetos a Protección Especial
Este punto se refiere a la normativa general de edificabilidad y tipología edilicia para lotes vacíos y edificios no sujetos a protección especial.

4.2.1.1 APH29) Normas Generales de Edificabilidad
a) No se permiten las sustituciones indiscriminadas de edificios sino que las intervenciones deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica y de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 3.7.26, correspondiente a las construcciones originales del barrio.

Se deberán conservar los retiros, las proporciones del conjunto y la continuación rítmica de los volúmenes.

Los muros exteriores cuidarán la armonía del conjunto en el uso de materiales, colores y texturas, no admitiéndose revestimientos que contradigan la unidad del mismo. Deberá respetarse la proporción de los vanos y su alineación en las fachadas, siendo deseable la conservación de las carpinterías originales.
No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

Las cubiertas deberán conservar los materiales, los colores y la textura de los tipos originales, así como las pendientes, con excepción de las ampliaciones permitidas.

b) Tipología edilicia: las tipologías existentes que se identifican de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 3.7.26, como: T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8 y T9.

c) H máxima: no se superará la altura de las cumbreras originales. Sobre esta altura solo podrán sobresalir antenas, balizamientos, pararrayos, conductos, chimeneas, tanques de reserva e instalaciones cuando sean exigidos por el Organismo Competente, no debiéndose visualizar desde la vía pública.

d) F.O.S.: Se tomará como referencia el correspondiente al proyecto original del barrio, según Cuadro de Tipologías N° 3.7.26.

e) Ampliaciones permitidas bajo parte cubierta: Se permiten ampliaciones bajo parte cubierta por medio de entresuelos o entrepisos sin alterar el funcionamiento de las carpinterías ni la tipología

del edificio. Deberá cumplir con lo establecido en el apartado sobre Altura de Locales con Entresuelo o Piso Intermedio de la Normativa de Edificación.

En el caso de techos inclinados, se permiten ampliaciones bajo parte cubierta con modificación parcial de la pendiente de los mismos.

f) Ampliaciones de volumen permitidas: toda propuesta de modificación por aumento de volumen de un edificio, deberá ser presentada previamente para su visado ante el Organismo Competente, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.

Las ampliaciones no deberán empeorar las condiciones de iluminación y ventilación del inmueble ni de los linderos y sin que se produzcan alteraciones en las condiciones de los patios, los que deberán cumplir con la relación r = h/d = 2.

Se admitirá la construcción de estacionamientos cubiertos, adosados a los edificios, sin cerramientos laterales.
No se permiten intervenciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente, debiendo distinguirse de las partes originales. Se pondrá especial atención a la integración de las cubiertas.

g) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten al Cuadro de Tipologías N° 3.7.26 o a las presentes normas generales de edificabilidad.

h) En los casos en que la tipología original ya no exista o haya sido modificada de manera tal que no sea posible su reconocimiento, el Organismo Competente estudiará la factibilidad de inserción de obra nueva que tome como base el Cuadro de Tipologías N° 3.7.26 y las restantes normas generales de tejido arriba expresadas.

Se recomienda respetar, al hacer obra nueva, el carácter y la fisonomía del área. No se permiten construcciones imitativas de estilo, debiendo ser de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente.

5 APH29) Usos
5.1 APH29) Usos en Inmuebles Catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH29, Barrio Cafferata, el Organismo Competente efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.
En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente.

5.2 APH29) Usos en Inmuebles no Catalogados
Se admiten los siguientes usos:
- Vivienda individual.
- Estudio profesional anexo a vivienda.

Superficie máxima: cincuenta (50) m2.
- Consultorio profesional anexo a vivienda.
Superficie máxima: cincuenta (50) m2.

Normas particulares para la Manzana 59A de la Sección 40, Circunscripción 6:
En los inmuebles frentistas a las Avenidas José María Moreno y Asamblea se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4) condicionados por el inmueble.

6 APH29) 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 APH29 BARRIO CAFFERATA

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55
Cautelar	> de 60 años	40

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

7 APH29) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.
7.1 APH29) Intervenciones en Edificios y/o Predios Baldíos de Propiedad Oficial.
Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo Competente.
7.2 APH29) Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público.
Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma o instalaciones, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo Competente según procedimientos indicados en el artículo 7.4 de esta APH para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en el Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires.

7.3 APH29) Intervenciones en la vía pública.
Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo Competente según los procedimientos indicados en el artículo 7.4 de esta APH, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 APH29) Documentación de obra.
7.4.1 APH29) Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.

a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario.
b) Ficha catastral.
c) Copia del contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.
d) Copia de planos oficiales o de obras sanitarias, en caso de no existir estos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.
e) Plantas y cortes del proyecto, obras nuevas en escala 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, en escala 1:50.
Fachadas, obra protegida y obra nueva, en escala 1:50 y 1:250.
f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15 cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.
g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.
h) El Organismo Competente podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.
i) Hoja de consulta

7.4.2 APH29) Documentación requerida para intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación.
Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública deberán constar de:

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O., a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera. Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.

En caso de edificios sujetos a protección el Organismo Competente gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones a las particularidades del área.

7.5. APH29) Demolición.
7.5.1 APH29) Demolición de edificios no sujetos a protección.
El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

7.5.2 APH29) Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel. No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios protegidos.
Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Régimen de Faltas de la Ciudad para este tipo de contravención. Los mismos solo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente, siendo de aplicación en

los casos que corresponda a la normativa de edificación.

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe éste deberá ser verificado por la Dirección de Emergencia Civil que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo Competente, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

3.7.27. APH30 – Av. Alvear y su entorno

1 APH30) Carácter: El particular agrupamiento de los edificios de Av. Alvear genera un conjunto que a pesar de la diversidad tipológica, logra conformar un eje de lectura uniforme de alta calidad arquitectónica y ambiental.

2 APH30) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.27a.

3 APH30) Parcelamiento: Las nuevas parcelas que se constituyan por subdivisión deberán tener una superficie mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) y una máxima de mil metros cuadrados (1.000 m²), debiendo cumplir con las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico que no se opongan a las del Área.

4 APH30) Obligación de Proteger:
4.1 APH30) Protección Especial: Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.27b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH30, Av. Alvear y su entorno.

4.1.1 APH30) Protección Edilicia
4.1.1.1 APH30) Normas para Inmuebles Catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH30, Av. Alvear 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 Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH30) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH30) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado que circundan a los edificios frentistas a Av. Alvear y Plaza Carlos Pellegrini entre las calles Cerrito y Schiaffino/Pte. R. M. Ortiz.

El Órgano Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública, en el espacio público, que cumplimenten y no alteren el carácter del mismo .Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Organismo Competente. Se fijan para este ámbito los siguientes criterios de intervención.

4.1.2.2 APH30) Grados de Intervención Ambiental:
a) Aceras y Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

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

c) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos podrán construirse 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 llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

d) Publicidad: En las fachadas del área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada en planta baja. Deberán estar encuadrados en los vanos.

Los anuncios deberán ser del tipo de letras sueltas. Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujarán los perfiles del edificio.

Queda prohibido el emplazamiento de anuncios salientes, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre fachadas y techos de los edificios.

e) Forestación: Los ejemplares de especies arbóreas existentes deberán conservarse. En el espacio libre privado se conservarán las especies arbóreas existentes a efectos de mantener las cualidades ambientales del área. Se procurará la reposición en aquellos casos en que desaparezca algún ejemplar.
La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos.

f) Verjas: Se permite solamente la colocación de verjas de hierro que no superen los dos (2) metros de altura.

g) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas además de respetar sus líneas generales de composición no descuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y texturas, tomando como referencia las líneas predominantes de la cuadra a la que pertenece.

Los proyectos de las fachadas de los edificios frentistas a Av. Alvear, Cerrito, Arroyo y Libertad deben contar con la aprobación del Organismo Competente. Los planos deben indicar, dimensionamiento de sus partes, materiales, color y textura.
El Organismo Competente tiene como misión el contralor de la coherencia arquitectónica, su

armonía de conjunto, evitando contrastes que resalten la unidad sobre el conjunto.

h) 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 Competente.

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.

i) 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 Competente.
Están prohibidos los elementos de plástico y materiales análogos, así como las terminaciones brillantes o que reflejen la luz.
j) Monumentos: Protección de monumentos y elementos singulares (fuentes, estatuas y elementos ornamentales).

En el Listado de Monumentos y Elementos Singulares Área APH30 Av. Alvear y su entorno, se consignan los elementos protegidos.
Cualquier intervención sobre monumentos y elementos singulares deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y ELEMENTOS SINGULARES ÁREA APH30 AV. ALVEAR Y SU ENTORNO

C	S	M	Ubicación	Denominación
20	3	7	Cerrito, Arroyo y Av. Alvear	Monumento al Dr. Carlos Pellegrini en Plaza Carlos Pellegrini

k) 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

autorizado.

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.

l) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo Competente, los planos de elevación correspondientes.

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

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

4.2 APH30) Protección General
4.2.1 APH30) Normas para Inmuebles no Catalogados.
4.2.1.1 APH30) Normas Generales de Edificabilidad.
Tipología edilicia: se permitirán únicamente edificios entre medianeras.

Altura máxima: Se determina para cada cuadra de acuerdo al Plano del Perfil Urbano N° 3.7.27c, Área Av. Alvear y su entorno y al Cuadro de Perfiles N° 3.7.27 Normas Particularizadas de Altura por frente de calle de esta APH, a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Oficial y la Línea de Frente Interno
Por debajo de la cota de la parcela se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la misma.

Área edificable particularizada: Las parcelas con frente a la acera nordeste de la Av. Alvear, desde la Av. Callao hasta la calle Libertad, cumplirán con un retiro obligatorio de cuatro (4) metros. La L.O. será deslindada por elementos cuyo diseño contará con la aprobación del Órgano Competente.

Espacio urbano: Se considera a partir de la cota –3,50m.
Construcciones permitidas por sobre la H máxima: Por encima del plano límite horizontal determinado por la altura máxima establecida solo podrán sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por Organismo Competente.

b) Tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.

Todos los elementos sobresalientes mencionados en el inciso b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres (3) metros de H máxima, tratados arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

Enrase: se permitirá igualar la altura de fachada de los edificios linderos siempre que éstos no superen un (1) metro la altura máxima permitida. Gráfico N° 9.1.10.1e.

Tanto en el caso de sustitución como de reforma, se exigirá una documentación exhaustiva que acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.

Cuadro N° 3.7.27 Normas particularizadas de altura por frente de calle.

Circ.	Secc.	Manz.	Calle	Entre	Altura
19	11	67, 85	Av. Alvear	Parc. 2, Manz. 67, Secc. 11 y Av. Callao	25m + 3 ret. (34m)
20	7	11	Av. Alvear	Av. Callao y Rodríguez Peña	25m + 1 ret. (28m)
20	7	25	Av. Alvear	Rodríguez Peña y Montevideo	15m
20	7	53	Av. Alvear	Montevideo y Parc. 1f, Manz. 53, Secc. 7	25m + 3 ret. (34m)
20	3	8, 16A, 15A, 6	Av. Alvear, Cerrito, Arroyo y Libertad	Parc.1g, Manz. 53 y Parc. 1a, Manz. 52, ambas Secc. 7	35m + 1 ret. (38m)
	7	52, 53			
20	7	51, 52	Av. Alvear	Parc. 3a, Manz. 52, Secc. 7 y Montevideo	25m + 3 ret. (34m)

20	7	10, 24	Av. Alvear	Montevideo y Av. Callao	25m
19	11	84,65	Av. Alvear	Av. Callao y Parc. 6, Manz 65, Secc. 11	38m

5 APH30) Usos
5.1 APH30) Usos en Inmuebles Catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH30, Av. Alvear y su entorno, el Organismo Competente efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2 APH30) Usos en Inmuebles no Catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH30, Av. Alvear y su entorno, se regirán por las normas de uso correspondientes al Área de Media Mixtura de Usos A (2) del Código Urbanístico.

6 APH30) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH30AV. ALVEAR Y SU ENTORNO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral	> de 60 años	75
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤ de 60 años	40
Cautelar	> de 60 años	20
Cautelar	≤ de 60 años	10

El tributo a desgravar comprende solo al impuesto inmobiliario.

El Organismo Competente considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2. del Código Urbanístico.

7 APH30) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

7.1 APH30) Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.
Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo Competente.

7.2 APH30) Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público.
Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo Competente según procedimientos indicados en el artículo 7.4 de esta APH para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las del Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires.

7.3 APH30) Intervenciones en la vía pública.
Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo Competente según los procedimientos indicados en el artículo 7.4 de esta APH, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 APH30) Documentación de obra.
7.4.1 APH30) Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.
a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b) Ficha catastral.

c) Copia del contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de obras sanitarias, en caso de no existir estos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto, obras nuevas en escala 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, en escala 1:50. Fachadas, obra protegida y obra nueva, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El Organismo Competente podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:
- Distancias a las aberturas.
- Altura desde el nivel de la vereda.
- Distancia a las líneas divisorias.
- Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta.

7.4.2 APH30) Documentación requerida para intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación.
Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública deberán constar de:

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O. a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera. Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.
En caso de edificios sujetos a protección el Organismo Competente gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones a las particularidades del área.

7.5. APH30) Demolición
7.5.1 APH30) Demolición de edificios no sujetos a protección.
El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

7.5.2 APH30) Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel. No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios protegidos.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Régimen de Faltas de la Ciudad para este tipo de contravención. Los mismos solo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda según la normativa de edificación.

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe este deberá ser verificado por la Dirección General de Defensa Civil o el organismo que en el futuro lo remplace o el organismo que en el futuro lo remplace que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo Competente, el que intervendrá en todos los casos, salvo

si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

3.7.28. APH31 – Entorno Plaza Lavalle

1) APH31) Carácter: Ámbito de alta calidad arquitectónica, ambiental y simbólica, formado por una sucesión de plazas de gran amplitud con grupos escultóricos, antiguas especies arbóreas y un conjunto de edificios de valiosos tipos arquitectónicos.

2) APH31) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 3.7.28a.

3) APH31) Parcelamiento: Se admitirá 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.

4) APH31) Obligación a Proteger:
4.1 APH31) Protección Especial: Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.28b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH31 Entorno Plaza Lavalle, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico.

4.1.1 APH31) Protección Edilicia
4.1.1.1 APH31) Normas para Inmuebles Catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH31 Entorno Plaza Lavalle, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.1.2 APH31) Normas para Inmuebles no Catalogados:
4.1.1.2.1. APH31) Normas Generales de Edificabilidad
Tipología Edilicia: Solo se permiten edificios entre medianeras.
Altura de fachada: están reguladas para el Área AE9 – Plaza Lavalle de acuerdo al Plano Nº 4.1.7.

Todos los elementos sobresalientes mencionados para el Área AE9 – Plaza Lavalle, con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres (3) metros de H máxima, tratados arquitectónicamente y no visibles desde la vía pública conformando un único conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

Tanto en el caso de sustitución como de reforma, se exigirá una documentación exhaustiva que acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.

Basamento: Altura Máxima: siete (7) metros por encima de la cota de la parcela.

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L.O. y la L.F.I.

Por debajo de la cota de la parcela se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la misma.

Espacio urbano: se considera a partir de la cota menos tres metros con cincuenta centímetros (-3,50m).

4.1.1.2.2. APH31) Norma Particular de Edificabilidad Parcela 9b, Manzana 57, Sección 5, Circunscripción 14.
Tipología Edilicia: Solo se permite el edificio entre medianeras hasta la altura de 16 m.; a partir de dicha altura deberá retirarse cuatro (4) metros de la línea medianera norte hasta la altura fijada por el Área AE9 – Plaza Lavalle.

El muro retirado deberá ser tratado arquitectónicamente.
Respecto de los restantes indicadores urbanísticos deberá cumplimentar lo regulado en el artículo 4.1.1.2.1. de esta Área.

4.1.2. APH31) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH31) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Comprende las acciones tendientes a la protección de la Plaza Lavalle y del espacio público que circunda a los edificios frentistas a la Av. Córdoba y las calles Libertad, Talcahuano y Lavalle.
El Órgano competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que cumplimenten y no alteren el carácter del espacio público comprendido en el polígono según se indica en el Plano Nº 3.7.28b.

Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Organismo Competente. Se fijan para este ámbito los siguientes criterios de intervención.

4.1.2.2 APH31) Grados de Intervención Ambiental
a) Aceras y Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas graníticas y/o calcáreas de sesenta y cuatro (64) panes y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

b) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas, a excepción de las originales en edificios catalogados.

c) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos se inscribirán en 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 llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

d) Publicidad: En las fachadas del área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere

el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada en planta baja. Deberán estar encuadrados en los vanos.
Los anuncios deberán ser del tipo de letras sueltas, que no superen los 5 cm de espesor.

Los letreros no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujarán los perfiles del edificio.

Queda prohibido el emplazamiento de anuncios salientes, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre fachadas y techos de los edificios.

e) Forestación: Los ejemplares de especies arbóreas existentes deberán conservarse. La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies existentes se hará sobre la base de criterios paisajísticos e históricos.

Los elementos arbóreos que por sus características particulares de tamaño, edad, valor simbólico, etc., gozan de una especial valoración, están registrados en la ficha de Plaza Lavalle que se encuentra en el Organismo Competente, quedando prohibida la tala o trasplante de las especies vegetales incluidas en este registro.

Las tareas de mantenimiento y obras requeridas serán realizadas por la autoridad de competencia, debiendo informar al Organismo Competente de las acciones emprendidas en ese sentido. Los ejemplares deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción; se deben reponer con especies vegetales similares cuando el paso de los años los deteriore o en caso de su ocasional destrucción.

En el caso de conjuntos arbóreos se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos, así como cualquier actuación que pueda dañar o producir deterioro en los elementos protegidos y que desvirtúen su carácter paisajístico en función de las distintas situaciones espaciales generadas por el conjunto, según se grafica en la ficha de Plaza Lavalle.

f) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas, además de respetar sus líneas generales de composición, no descuidarán la armonía del conjunto, tomando como referencia las líneas predominantes de la cuadra a la que pertenecen.

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, monumentos y espacios públicos se basarán 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 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 responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

h) 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 responder a un proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

i) Trazado, monumentos y elementos singulares: Las intervenciones en la Plaza Lavalle deberán respetar el trazado original.
En el Listado de Monumentos y Elementos Singulares Área APH 31 Entorno Plaza Lavalle se consignan los elementos protegidos.

Cualquier intervención sobre la plaza, los monumentos y los elementos singulares deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y ELEMENTOS SINGULARES ÁREA APH31 ENTORNO PLAZA LAVALLE

C	S	M	Ubicación	Denominación
14	5	48a	Plaza General Lavalle	Monumento al Ballet Nacional
14	5	48a	Plaza General Lavalle	Busto al Dr. Roberto Repetto
14	5	48a	Plaza General Lavalle	Busto al Dr. Rómulo Naón
14	5	48a	Plaza General Lavalle	Busto a Abdón Calderón
14	5	48a	Plaza General Lavalle	AMIA – Memoria Activa
14	5	48a	Plaza General Lavalle	Monumento al Gral. Juan Lavalle
14	5	48b	Plaza General Lavalle	Estatua al Emperador Trajano
14	5	48b	Plaza General Lavalle	Busto a Carlos López Buchardo
14	5	48b	Plaza General Lavalle	Busto a Constantino Gaito
14	5	48b	Plaza General Lavalle	Busto a Miguel Hidalgo y Costi-lla
14	5	49c	Plaza General Lavalle	Reloj de sol
14	5	49c	Plaza General Lavalle	Homenaje a Florencio

				Parravicini
14	5	49c	Plaza General Lavalle	Monumento al Dr. Hipólito Yrigoyen
14	5	49c	Plaza General Lavalle	Busto a José Podestá
14	5	49c	Plaza General Lavalle	Homenaje a Beethoven

j) Actividades en la vía pública: El Órgano competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales.

k) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otros elementos que no sean artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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 conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto, a través del Organismo Competente.

l) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo Competente, los planos de elevación correspondientes.

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

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

5) APH31) Usos
5.1 APH31) Usos en Inmuebles Catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH31 Entorno Plaza Lavalle, el Organismo Competente efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2. APH31) Usos en Inmuebles no Catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el

Listado de Inmuebles Catalogados Área APH31 Entorno Plaza Lavalle, se regirán por las normas de uso correspondientes al Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4) con excepción de:
- Playa de estacionamiento;
- Polígono de Tiro; y,
- Calesita.

Los cuales no se encuentran permitidos en el APH31 Entorno Plaza Lavalle.

6) APH31) 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:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH31 ENTORNO PLAZA LAVALLE

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral	> de 60 años	75
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤ de 60 años	40
Cautelar	> de 60 años	20
Cautelar	≤ de 60 años	10

El tributo a eximir comprende solo al impuesto inmobiliario.

El Organismo Competente considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2. del Código Urbanístico.

7) APH31) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

3.7.29. APH32 – Mercado de Abasto

1 APH32) Carácter: El ex Mercado de Abasto es un hito urbano de escala monumental, exponente de la arquitectura utilitaria, cuya presencia caracteriza su entorno inmediato que históricamente fue evolucionando en consonancia con él.

2 APH32) Delimitación: El Área referida al polígono delimitado por el eje de la Av. Corrientes y los ejes de las calles Agüero, Lavalle y Dr. Tomás Manuel de Anchorena, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.29a.

3 APH32) Parcelamiento: No se permiten subdivisiones parcelarias.

4 APH32) Obligación de Proteger:
4.1 APH32) Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.29b y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH32 Mercado de Abasto, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico.

4.1.1 APH32) Protección edilicia
En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH32 Mercado de Abasto, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consigna el nivel de protección especial para el inmueble calificado en Estructural (E) de acuerdo al Título 9.

4.1.2 APH32) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH32) Ámbito Consolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público comprendido en el Polígono, según se indica en el Plano N3.7.29 °b.

4.1.2.2 APH32) Grados de Intervención Ambiental:
a) Aceras y Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas 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 podrán disponerse estructuras fijas a tal efecto. No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad sobre las cubiertas.

e) Forestación: Las aceras del Área no poseerán forestación alguna.

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 del edificio y su espacio público se basarán 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 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 responderá 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 pública así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán 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.

5 APH32) Usos
En el Área 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.

6 APH32) Incentivos: No serán de aplicación los incentivos previstos en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico. La incorporación del inmueble al Catálogo, no dará lugar a la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela, contemplada en el artículo 10.1 del Código Urbanístico.

7 APH32) Disposiciones Particulares: Deberá conservarse la “Plaza” existente entre los edificios del “Nuevo Mercado” y “Viejo Mercado“, localizada a cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50m) de la cota de la parcela que tiene una superficie de tres mil ciento treinta y cuatro (3.134)m² y está afectada al uso público permanente mediante servidumbre administrativa según se indica en la Cláusula 5a 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 N° 8.505/1984, BOCBA 17.439, Publ. 27/12/1984 y ratificado por Ordenanza N° 40.476, BM 17.457, Publ. 23/01/1984. Asimismo quedarán libradas a uso público permanente las superficies de vin-

culación 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° 3.362/1989, registrado por el Organismo Competente en materia Catastral con fecha 06/01/1999.

El área de cesión de la "Plaza" se indica en el Plano N° 3.7.29 c.

8 APH32) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

8.1 Intervenciones en la vía pública.
Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normado para el presente Área APH.
Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo Competente, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estética urbana establecidos para el Área, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

3.7.30. APH36 – Plaza Arenales y Estación Devoto

1 APH36) Carácter: Conjunto urbano caracterizado por su singular trazado urbanístico, por el arbolado del espacio público y la forestación de los espacios privados, elementos que, en conjunto, conforman un ámbito de alta calidad ambiental. Dentro de este Área la Plaza Arenales y la Estación Devoto del ex Ferrocarril Gral. San Martín, son hitos urbanísticos y lugar de encuentro social del barrio.

2 APH36) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos N° 3.7.30a.

3 APH36) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil (1.000) m2 de superficie. No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

4 APH36) Obligación de Proteger:
4.1 APH36) Protección especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.30b y Plano N° 3.7.30c, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH36, Plaza Arenales y Estación Devoto, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico.

4.1.1 APH36) Protección edilicia
4.1.1.1 APH36) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH36, Plaza Arenales y Estación Devoto, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integral (I), Estructural (E) y Cautelar (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH36) Protección Ambiental: Los niveles de calidad ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.30c. El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público y los jardines visibles desde la vía pública comprendidos en el polígono, según los niveles de calidad ambiental.

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 circuitos internos, quedan sujetos a Normas Generales:

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas graníticas y/o calcáreas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.
b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.

c) Toldos: Se prohíbe la instalación de Toldos, excepto en los ámbitos denominados Conjunto Plazoletas Estación Devoto; Diagonal Fernández de Enciso entre Asunción y Nueva York y Calle Nueva York entre Fernández de Enciso y Lincoln.

d) Publicidad: 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 luz de neón incorporada escondida; con letras pintadas o aplicadas; o de chapa con letras caladas luminosas. 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.

En los toldos solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los mismos.
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 Área.

e) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos.

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 Competente. La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.
La señalización responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

g) Mobiliario urbano: Se evitará la polución del espacio público. Se prohíbe la instalación de refugios para paradas de transporte público. Todo elemento a instalarse con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán responder a un proyecto integral de diseño contemporáneo y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

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 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.

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

Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos, visibles desde la vía pública o desde el espacio libre de manzana, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras.
No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

j) Actividades en la vía pública: El Órgano Competente considerará la factibilidad de reservar

espacios en la vía pública para actividades culturales cuyas instalaciones temporales no alteren el trazado ni dañen elementos propios de los espacios verdes.

4.1.2.1 APH36) Nivel 1 Protección Ambiental – Ámbito Consolidado
Estos Ámbitos son:

- Plaza Arenales y entorno, excepto la calle Nueva York entre Diagonal Fernández de Enciso y Diagonal Lincoln;
- Boulevard Chivilcoy entre José Cubas y Pareja y Boulevard Salvador María del Carril;
- Calle José Luis Cantilo entre Mercedes y Fernández de Enciso;
- Diagonal Lincoln entre la calle José Cubas y Mercedes;
- Calle Gualeguaychú entre Gutiérrez y José Luis Cantilo;
- Calle Gutiérrez entre Gualeguaychú y Fernández de Enciso. Niveles de Intervención

4.1.2.1.1 APH36) Plaza Arenales y entorno:
Rigen los literales a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k) del artículo 4.1.2 de esta APH.

d) Publicidad: Se prohíbe la instalación de publicidad en el ámbito exclusivo de la Plaza Arenales.
g) Mobiliario urbano: Deberá conservarse el mobiliario histórico y de requerirse la renovación de piezas faltantes y/o deterioradas, se deberá presentar un proyecto integral que contemple un diseño contemporáneo y armónico con los elementos a preservar.

I) Monumentos y piezas escultóricas: En el Listado de Monumentos y Piezas escultóricas Área APH36 Plaza Arenales y Estación Devoto, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los elementos protegidos. Cualquier intervención sobre monumentos y piezas escultóricas deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y PIEZAS ESCULTÓRICAS ÁREA APH36 PLAZA ARENALES Y ESTACIÓN DEVOTO

C	S	M	Ubicación	Denominación
15	83	67	Plaza Arenales	Mástil
15	83	67	Plaza Arenales	Escultura “Antonio Devoto”
15	83	67	Plaza Arenales	Imagen de la Virgen María
15	83	67	Plaza Arenales	Placa Cincuentenario de la Plaza Arenales

4.1.2.1.2 APH36) Boulevard Chivilcoy entre José Cubas y Pareja y Boulevard Salvador María del Carril.
Rigen los literales: a), b), c), d), f), g), h), i), j), k) del artículo 4.1.2. de esta APH.

Disposiciones particulares:
a) Calzadas: Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro.
4.1.2.1.3. APH36) Calle José Luis Cantilo entre Mercedes y Fernández de Enciso.

Rigen los literales: a), b), c), d), f), g), h), i), j), k), del artículo 4.1.2 de esta APH.

Disposiciones particulares:
a) Calzadas: Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro.

4.1.2.2 Nivel 2 Protección Ambiental - Ámbito Preconsolidado
Estos Ámbitos son:

- Diagonal Fernández de Enciso entre Asunción y Nueva York; Calle Nueva York entre Fernández de Enciso y Lincoln y Conjunto Plazoletas Estación Devoto. Componentes: calle Asunción entre Gutiérrez y Lavaisse, calle Lavaisse entre Asunción y Gutiérrez, Gutiérrez entre Lavaisse y Asunción.
- Calle Gutiérrez entre Mercedes y Sanabria; Calle Sanabria entre Asunción y Fernández de Enciso y Calle Pedro Morán entre Gutiérrez y Sanabria.
- Diagonal Lincoln entre Nueva York y Mariscal Solano López; Diagonal Fernández de Enciso entre Bahía Blanca y José Cubas; Diagonal Fernández de Enciso entre Gutiérrez y José Luis Cantilo y Boulevard Chivilcoy entre Nueva York y Pedro Morán.

Niveles de Intervención:
4.1.2.2.1 APH36) Diagonal Fernández de Enciso entre Asunción y Nueva York; Calle Nueva York entre Fernández de Enciso y Lincoln y Conjunto Plazoletas Estación Devoto.
Rigen los literales a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k) del artículo 4.1.2 de esta APH.
Disposiciones particulares:

a) Calzadas (exclusivamente para el Conjunto Plazoletas Estación Devoto): Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro.

c) Toldos: Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza. Los toldos deberán colocarse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras, respetando la morfología edilicia. Los toldos deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

e) Forestación: Se deberá incorporar nuevas especies arbóreas de acuerdo a la Ley de arbolado público a fin de que su calidad ambiental se equipare a la de los ámbitos consolidados.

j) Actividades en la vía pública: Se permite el uso de las veredas como expansión de bares, confiterías, cafés, heladerías y pizzerías pudiéndose ocupar aquellas solamente con mesas, sillas y sombrillas sin obstaculizar la libre circulación peatonal de acuerdo a las normas vigentes, previo autorización del Organismo Competente.

4.1.2.2.2 APH36) Calle Gutiérrez entre Mercedes y Sanabria; Calle Sanabria entre Asunción y Fernández de Enciso. Calle Pedro Morán entre Gutiérrez y Sanabria.
Rigen los literales: a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k) del artículo 4.1.2 de esta APH. Disposiciones particulares:

a) Calzadas: Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro.

e) Forestación: Se deberá incorporar nuevas especies arbóreas de acuerdo a la Ley de arbolado público a fin de que su calidad ambiental se equipare a la de los ámbitos consolidados.

4.1.2.2.3 APH36) Diagonal Lincoln entre Nueva York y Mariscal Solano López; Diagonal Fernández de Enciso entre Bahía Blanca y José Cubas; Diagonal Fernández de Enciso entre Gutiérrez y José Luis Cantilo y Boulevard Chivilcoy entre Nueva York y Pedro Morán.
Rigen los literales: a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k) del artículo 4.1.2 de esta APH. Disposiciones particulares:

a) Forestación: Se deberá incorporar nuevas especies arbóreas de acuerdo a la Ley de arbolado público a fin de que su calidad ambiental se equipare a la de los ámbitos consolidados.

4.2 APH36) Protección General
4.2.1 APH36) Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no Sujetos a protección especial
Este punto se refiere a la normativa general de tejido y tipología edilicia para lotes vacíos y edificios no sujetos a protección especial.

4.2.1.1 APH36) Normas Particulares
Los inmuebles no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH36, Plaza Arenales y Estación Devoto y Zona de Amortiguación, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se deberán ajustar a los siguientes parámetros: Tipología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre de acuerdo a las siguientes disposiciones generales:

a) Retiro de Frente: tres (3) metros
En los lotes de esquina, el retiro de frente será motivo de consulta al Órgano Competente quién determinará su forma de ejecución en armonía con las construcciones catalogadas y la localización y dimensiones de la parcela en estudio.

b) Altura Máxima: nueve (9) metros a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de dos (2) metros desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de nueve (9) metros y con un plano límite horizontal a doce (12) metros desde la cota de la parcela.

c) F.O.S.: El que resulte de las normas de edificabilidad. La LFI coincidirá con LIB.
Disposiciones particulares:
Para el Área APH36 Plaza Arenales y Estación Devoto

d) F.O.T. Máximo = 1
Para la Zona de Amortiguación

e) F.O.T. Máximo = 1,2

5 APH36) Usos

5.1 APH36) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH36 Plaza Arenales y entorno, el Organismo Competente efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta. En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente.

5.2 APH36) Usos en inmuebles no catalogados

Se permite:

Residencial:

-Vivienda individual.
-Vivienda colectiva.
-Hogar de niños, niñas y adolescentes.
-Residencia de estudiantes referencia C
-Residencial para personas mayores

Comercial:

-Antigüedades, objetos de arte hasta 50m^2
-Artículos de deporte, armería y cuchillería, ortopedia, instrumentos de precisión, científicos y musicales- símbolos partiros, medallas y trofeos hasta 50m^2.
-Bazar, platería, cristalería, artefactos de iluminación y del hogar hasta 50m^2.
-Cerrajería hasta 50m^2.
-Cuadros, marcos y espejos enmarcados hasta 50m^2.
-Farmacia hasta 100m^2.
-Herboristería hasta 100m^2.
-Ferretería, herrajes y repuestos-materiales eléctricos hasta 50m^2.
-Florería y plantas de interior hasta 50m^2.
-Joyería y relojería-compraventa e metales y piedras preciosas hasta 50m^2.
- Maquinas de oficina, calcula, contabilidad, computación, informática- aparatos y equipos de telefonía y comunicación hasta 50m^2.
-Materiales de Construcción Clase I (exposición y venta sin depósito) hasta 50m^2.
-Mercería, botonería, bonetería, fantasías hasta 50m^2.
-Óptica, fotografía hasta 50m^2.
-Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes-artículos de plástico y embalajes-artículos publicitarios hasta 50m^2.
-Perfumería, artículos de limpieza y tocador hasta 50m^2.
-Productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio), (se opere o no por sistema de venta autoservicio)-Tabaco, productos de tabaquería y cigarrería referencia C.
-Quiosco
-Rodados, bicicletas, motocicletas hasta 50m^2.
-Santería, artículos de culto y rituales hasta 50m^2.
-Sumillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería hasta 50m^2.

-Textiles, pieles, cueros, artículos personas, del hogar y afines hasta 50m^2.
-Venta de artículos para animales domésticos-Venta de fármaco veterinarios hasta 50m^2.
-Vidrios y espejos hasta 50m^2.
-Papeles pintados, alfombras, artículos de decoración hasta 50m^2.

Servicios:
-Agencias de loterías hasta 50m^2.
-Alimentación en general, restaurante, cantina, pizzería, grill referencia C.
-Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos, heladería, etc. referencia C.
-Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas hasta 50m^2.
-Copias, fotocopias, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico hasta 50m^2.
-Estudios profesionales hasta 50m^2.
-Estudios profesionales (anexo a vivienda) hasta 50m^2.
-Empresa de servicio de seguridad hasta 50m^2.
-Empresa de publicidad hasta 50m^2.
-Lavandería mecánica por sistema de autoservicio hasta 50m^2.
-Locutorio hasta 50m^2.
-Personales directos en general hasta 50m^2.
-Receptoría de ropa para lavar hasta 50m^2.
-Policía (comisaría)
-Oficinas descentralizadas referencia C.

Alojamiento:
-Casa de pensión referencia C
-Hotel familiar (con o sin servicio de comida) referencia C
-Hotel residencial referencia C
-Hotel referencia C.
-Hotel boutique referencia C.
-Albergue turístico, hostel referencia C.
-.Hostal, bed & breakfast, cama y desayuno referencia C.
- Hospedaje turístico, residencial turístico referencia C.

Sanidad:
-Consultorio veterinario hasta 50m^2.
-Consultorio profesional (anexo a vivienda) hasta 50m^2.
-Casa de cuidados paliativos referencia C.
-Centro de Salud Mental de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
-Centro de atención primaria de salud de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
-Vacunatorio hasta 50m^2.

Educación:
-Jardín maternal privado referencia C.
-Escuela infantil privado referencia C.
-Jardín de infantes privado referencia C.
-Jardín maternal estatal.
-Escuela infantil estatal.
-Jardín de infantes estatal.
-Escuela primaria privada referencia C.
-Escuela primaria estatal.
-Escuela de educación especial con o sin formación laboral privada referencia C.
- Escuela de educación especial con o sin formación laboral estatal.

Diversiones públicas, cultura, culto y recreación:

-Centro cultural Clase A referencia C.
-Galería de arte hasta 200m^2.
-Museo Clase II, condicionado por el inmueble.
-Biblioteca local
-Clubes de barrio referencia C
-Templo referencia C

Transporte

-Garage y/o taller de subterráneo referencia C.
-Estación intermedia de subterráneo referencia C.
-Estación intermedia de tren suburbano referencia C.
-Estación terminal de subterráneo referencia C.
-Estación terminal de tren suburbano referencia C.

Admitiéndose además para los ámbitos "Diagonal Fernández de Enciso entre Asunción y Nueva York; Calle Nueva York entre Fernández de Enciso y Lincoln y Conjunto Plazoletas Estación Devoto", los mencionados a continuación:

- Artículos y aparatos para equipamientos comerciales y de servicio, artículos y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico.
- Muebles en general, productos de madera y mimbre. Metálicos; colchones y afines
- Toldos y accesorios
- Papeles pintados, alfombras, artículos SA de decoración,
- Venta de animales 603291 domésticos,
- Vivero,
- Agencias comerciales de empleo, turismo, SA inmobiliaria, etc.,
- Agencias de taxímetros, remises y/o autos de alquiler. Ver Ordenanza N° 34.421, Anexo B, - Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicio de lunch sin depósito, - Alquiler de películas.
- Oficina comercial, Oficina consultora S.A.,
- Procesamiento de datos y tabulación - Centro de Cómputos,
- Peluquería y otros servicios para animales domésticos,
- Locales de exposición y venta, sin depósito
- Estafeta postal,
- Consultorio Profesional, - Centro médico u odontológico - Servicio médico y odontológico de urgencia - Institutos sin internación. - Instituto o centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social), - Centro y Clínica veterinaria, con internación limitada al proceso pre-postoperatorio exclusivamente, - Laboratorio de análisis clínicos y/o radiológicos y/ de estudios especiales, únicamente en planta baja- Laboratorio de prótesis dentales.
- Escuela de Educación Media - Instituto de Investigación sin laboratorio
- Institutos Técnicos, Academias. Enseñanza especializada.
- Universitaria y Superior no Universitaria,
- Casas de fiestas infantiles,
- Fraccionamiento de frutas desecadas y secas deshidratadas
- Elaboración de helados con venta directa al público
- Elaboración de productos de panadería con venta directa al público
- Elaboración de pastas alimenticias frescas

6 APH36) Incentivos

Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otor-

gadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH36 PLAZA ARENALES Y ESTACIÓN DEVOTO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤de 60 años	50
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	≤de 60 años	30

El tributo a eximir comprende solo al impuesto inmobiliario.

7 APH36) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

7.6 Intervenciones en la vía pública: Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normados para el presente Área APH.

Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo Competente, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estética urbana establecidos para el Área, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

3.7.31. APH38- Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario

1 APH38) Carácter: Conjunto urbano que se organiza alrededor de dos plazas: la Plaza San Martín de alto valor histórico y simbólico, enmarcada por edificios de valor arquitectónico representativos de diversas épocas de la evolución de la Ciudad, como los Palacios San Martín y Paz, el edificio Kavanagh, la Basílica Del Santísimo Sacramento y Hotel Plaza; y la Primera Plaza Fuerza Aérea Argentina de alta calidad ambiental, en cuyo entorno se destacan las estaciones ferroviarias, exponentes del patrimonio industrial destinado al transporte de pasajeros y de mercadería, la Torre Monumental y el Museo Ferroviario.

2 APH38) Delimitación: El Área correspondiente al polígono que se conforma de la siguiente manera: Circunscripción 20, Sección 3, Manzana 56, Parcelas 14, 1g, 1e, 1f, 1b, 2, 3b, 5c, 5g y 5f ; Manzana 55, Parcelas 4, 5a, 3, 8a, 8b y 8c; Manzana 50, Parcelas 1a y 3d; Manzana 49, Parcelas 3, 4, 5c y 7; Manzana 42, Parcelas 1, 2a, 3, 4b, 7c, 8a, 11 y 12; Manzana 35, Parcela 1a; Manzana 44; Manzana 36, Parcelas 1a, 2a, 4a, 5c, 6c, y 6d; Manzana 28 , Parcelas 37 y 1a; Manzana 29, Parcelas

13, 14 y 1; Manzana 30, Parcela 1 a; Manzana 31, Parcela 16i; Manzana 39, parcelas 11 y 12; Manzana 46, Parcelas 6, 7d, 7e, 7f, 10, 11, 12, 13, 14 y 1a; Manzana 47, Parcelas 3 y 4a; prolongación virtual de la línea divisoria Oeste de la Parcela 3 de la Manzana 47 hasta la intersección con el eje de la Av. del Libertador, por éste hasta la intersección con la prolongación virtual de la L.O. de la Av. Dr. José Ramos Mejía vereda par, por ésta hasta la intersección con la prolongación virtual de la línea divisoria Oeste de la Parcela 1f de la Manzana 66B, por ésta hasta la intersección con el eje de la Av. Dr. José Ramos Mejía , por este hasta la intersección con el eje de la Av. Antártica Argentina, por éste hasta la intersección con el eje de la calle San Martín, por éste hasta la intersección con el eje de la Av. Leandro N. Alem, por éste hasta la intersección con la prolongación virtual de la línea divisoria Sur de la Parcela 14, de la Manzana 56, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 3.7.31a.

3 APH38) Obligación de Proteger:
3.1 APH38) Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.31b, y en el "Listado de Inmuebles Catalogados Área APH38 Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico.

3.1.1 APH38) Protección edilicia
3.1.1.1 APH38) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH38 Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario, que se incluye en el Anexo Catálogo I del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

3.1.2.1 APH38) Niveles de calidad ambiental: Los niveles de calidad ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.31b.

3.1.2.1.1 APH38) Nivel 1: Ámbito consolidado. Es el correspondiente al entorno de la Plaza Libertador Gral. San Martín y de la Plazoleta Juvenilia.

3.1.2.1.2 APH38) Nivel 2: Ámbito preconsolidado. Es el correspondiente al entorno de las Plazas Fuerza Aérea Argentina, Salvador María del Carril y Canadá.

3.1.2.1.3 APH38) Nivel 3: Ámbito potencial. Es el correspondiente a la Manzana 67A, Sección 3, Circunscripción 20. El Organismo Competente determinará los mecanismos necesarios para recuperar el área como un espacio de uso público pleno.

3.1.2.2 APH38) Grados de intervención ambiental: Para los ámbitos antes descriptos el Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público .

a) Monumentos: En el Listado de Monumentos y Piezas escultóricas Área APH38 Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario se consignan los elementos protegidos.

Cualquier intervención sobre monumentos y piezas escultóricas deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y PIEZAS ESCULTÓRICAS ÁREA APH38 ENTORNO PLAZA SAN MARTÍN, PLAZA FUERZA AÉREA ARGENTINA Y MUSEO FERROVIARIO

Circ.	Secc.	Manz.	Ubicación	Denominación
20	3	36Z	Plazoleta Tte. De Navío Cándido de Lasala	Monumento a Cándido de Lasala
20	3	43A	Plazoleta Juvenilia	Monumento a Esteban Echeverría
20	3	38A	Plazoleta Juvenilia	Fuente ornamental
20	3	38A	Plazoleta Juvenilia	Vasija
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	El General San Martín y Ejército Libertador
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	La duda
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	A los caídos en Malvinas
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	Monumento al Regimiento de Granaderos
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	Fuente de la doncella
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	Vasija chica (cantidad 2)
20	3	45Z		Monumento a Leandro N. Alem
20	3	50		Fuente ornamental
20	3	68	Plaza Canadá	Tótem Canadiense
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	Placa Sala de Representantes
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	Placa Instituto Judío
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	Placa Plaza San Martín
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	Placa Húsares de Pueyrredón
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	Placa Aniversario Regimiento de Granaderos

20	3	43A	Plazoleta Juvenilia	Placa recordatoria de Esteban Echeverría
20	3	43A	Plazoleta Juvenilia	Placa alusiva al nombre Juvenilia

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

c) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas salvo en aquellos edificios existentes en los cuales las mismas formarán parte del proyecto original y en las entradas a hoteles, en el caso de no utilizarse toldos. Las marquesinas autorizadas no podrán ser utilizadas como soporte para publicidad.

d) Toldos: Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza. Los toldos deberán colocarse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras, respetando la morfología edilicia. Los toldos deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

e) Publicidad: 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 luz de neón incorporada escondida; con letras pintadas o aplicadas; o de chapa con letras caladas luminosas.

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.

En los toldos solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los mismos.

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 Área.

Dentro del ámbito de la plaza Libertador General San Martín, en los coronamientos de los edificios de su entorno, en aquellos edificios que por su altura u otras características puedan verse desde ellos, en la totalidad, laterales o contrafrentes de los edificios pertenecientes al entorno inmediato (perimetral) y al entorno total, queda prohibido todo tipo de publicidad, incluyendo carteles luminosos, pintados, pegados o similares.

f) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies ve-

getales.

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

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

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado. Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos.

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 monumentos y espacios públicos se basarán 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 deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

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

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

Todo nuevo elemento que se incorpore al mobiliario urbano existente deberá ser de diseño contemporáneo adecuado a la imagen del espacio, debiendo contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

A modo de listado enunciativo, no excluyente, se consignan algunos componentes del sistema:
- Refugios de colectivos
- Quioscos de bebidas y alimentos envasados
- Quioscos de diarios y revistas
- Quioscos de flores
- Quioscos de información
- Papeleros

Las tipologías predominantes constan en el Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Área APH38 Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario, el cual podrá ser consultado en el Organismo Competente.

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.

Solo se permitirá la colocación de antenas de telefonía de hasta tres (3) metros de altura y que no se visualicen desde el nivel peatonal, en las azoteas de los inmuebles del Área.

j) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo Competente los planos de elevación correspondientes.

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

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

k) Actividades en la vía pública: El Organismo Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles. Podrán autorizarse instalaciones provisorias para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se altere el trazado ni se dañen elementos propios de los espacios verdes. Para ello se deberá presentar el proyecto de instalación al Organismo Competente y los instaladores se comprometerán a la realización de las tareas de mantenimiento durante el tiempo que la instalación permanezca.

3. 2 APH38) Protección General
3.2.1 APH38) Normas para obras en baldíos o en edificios no sujetos a Protección Especial.
Se refiere a la normativa general del edificabilidad y tipología edilicia para lotes vacíos y edificios no sujetos a protección especial.

3.2.1.1. APH38) Normas generales de edificabilidad.
3.2.1.1.1 APH38) Alturas
La Altura Máxima y el Plano Límite, se grafican en los Planos de Altura Nº 3.7.31 c1 y Nº 3.7.31 c2.

Se medirán a partir de la cota cero (0) determinada por el Organismo Competente.

El Plano Límite solo podrá ser rebasado hasta una altura de tres (3) metros por antena, pararrayos y conductos de ventilación y chimeneas cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes. Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

Norma particular para las parcelas ubicadas en la Manzana 47: La edificación rebasará la altura de fachada hasta tres (3) metros de alto y a dos (2) metros detrás del plomo de la L.O. y sin exceder un Plano Límite distante a seis (6) metros en este último borde y manteniéndose debajo de otro plano inclinado 3:2 respecto del horizontal. Estas construcciones tendrán el mismo tratamiento arquitectónico que la fachada y merecerán aprobación especial de la Dirección.

3.2.1.1.2 APH38) Normas generales de composición de fachadas: El diseño de nuevas fachadas y las intervenciones en fachadas existentes se harán respetando las líneas predominantes en los inmuebles del Área, a saber: cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, pilastras, balcones, puertas y ventanas. La relación de vacíos y llenos deberá ser similar a la del entorno. No se permitirán construcciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextual con lo existente.
La fachada principal será proyectada acusando separadamente: el zócalo, la fachada propiamente dicha y el remate, de acuerdo a las alturas consignadas en los Planos de Alturas Nº 3.7.31 c1 y Nº 3.7.31 c2, en los casos en que así se indique.

Deberán conservarse los revoques símil piedra existentes en las fachadas de los inmuebles del Área, respetando su composición, color y textura.

3.2.1.2 APH38) Normas particulares por zona: Según las características de edificabilidad el Área se subdivide en dos zonas (Ver Plano Nº 3.7.31a). Los inmuebles no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH38 Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario, se regirán por:

Zona 1
1 APH38) Tipología Edilicia: Se permiten únicamente edificios entre medianeras.
Basamentos: Altura máxima: siete (7) metros por encima de la cota de la parcela.
Área edificable: Podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, salvo las limitaciones establecidas en el Título 6 del Código Urbanístico.

Edificios entre medianeras
Edificabilidad: Cumplirán con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para Áreas de Protección Histórica.

2 APH38) F.O.S.: El que resulte de la aplicación de las normas de edificabilidad aplicables a Corredor Medio de conformidad al artículo 6.2 del Código Urbanístico.

3 APH38) Observaciones: En este Área el espacio urbano podrá ser considerado desde el nivel menos tres (3) metros de la cota de la parcela.

Zona 2
1 APH38) Tipología Edilicia: Se permiten únicamente edificios entre medianeras.
Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica.

2 APH38) F.O.S.: El que resulte de la aplicación de las normas de edificabilidad aplicables a Corredor Medio de conformidad al artículo 6.2 del Código Urbanístico.

3 APH38) Norma particular para las parcelas de la Manzana 46, Sección 3, Circunscripción 20, frentistas a la Av. Maipú: Toda asimilación de altura a la predominante en los edificios de la cuadra, deberá ser aprobada por el Organismo Competente.

4 APH38) Usos
4.1 APH38) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH38 Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario se emplazarán los usos según la zona.

Zona 1: Se podrán emplazar los usos los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).
Zona 2: Se podrán emplazar los usos 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 A (2).

No se permite la localización en el Área de los siguientes usos:
- Categoría Comercial: Minorista:"gas envasado", "gas envasado, distribución hasta 100kg.", "reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales", "lubricantes y aditivos para automotores", "sustancias químicas, caucho y plásticos", "pinturería (h/200 lts. de infl. 1° Categ. s/Equiv. y no más de 500lts 2° Cat.), "vivero", "local de venta de animales domésticos".- Categoría Servicios: "Playa de Estacionamiento"
- Categoría Diversiones públicas, cultura, culto y recreación:: "Locales deportivos":"cancha de paddle", "cancha de frontón con raqueta (squash)", "cancha de mini-fútbol y/o fútbol cinco, fútbol, básquet, hockey, volleyball, handball, etc" "cancha de golf", "práctica de golf", "club social cultural y deportivo con y sin instalaciones cubiertas"."Locales de juego".
En los edificios emplazados en las áreas frentistas de la plaza Libertador General San Martín queda prohibido el funcionamiento de locales de baile y variedades.

4.2 APH38) Usos en inmuebles no catalogados
Zona 1: Son los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

Zona 2: Son 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 A (2) con la excepción del uso "Oficina comercial/Oficina consultora" que se permite sin límite de superficie y el uso "Bar,

café, whiskería, cervecería, lácteos, heladería" que también resulta permitido.

No se permite la localización en el Área de los siguientes usos:
- Categoría Comercial: "gas envasado", "gas envasado, distribución hasta 100kg.", "reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales", "lubricantes y aditivos para automotores", "sustancias químicas, caucho y plásticos", "pinturería (h/200 lts. de infl. 1° Categ. s/Equiv. y no más de 500lts 2° Cat.), "vivero", "local de venta de animales domésticos"
- Categoría Servicios: "Playa de Estacionamiento"
- Categoría Diversiones públicas, cultura, culto y recreación: "Locales deportivos":"cancha de paddle", "cancha de frontón con raqueta (squash)", "cancha de mini-futbol y/o futbol cinco, futbol, básquet, hockey, volleyball, handball, etc." "cancha de golf", "práctica de golf", "club social cultural y deportivo con y sin instalaciones cubiertas". "Locales de juego".

En los edificios emplazados en las áreas frentistas de la plaza Libertador General San Martín queda prohibido el funcionamiento de locales de baile y variedades.
5 APH38) 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:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH38 ENTORNO PLAZA SAN MARTÍN, PLAZA FUERZA AÉREA ARGENTINA Y MUSEO FERROVIARIO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤de 60 años	50
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	≤de 60 años	30

El tributo a eximir comprende solo al impuesto inmobiliario.

6 APH38) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.
6.1. APH38) Intervenciones en la vía pública: Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normado para el presente Área APH.

Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo Competente, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estética urbana establecidos para el Área, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

3.7.32. APH42- Calle Melián entre Olazábal y La Pampa

1 APH42) Carácter: El sector urbano conforma un espacio público a escala local con alto valor urbanístico– ambiental, conformado por un importante paisaje arbolado y un tejido residencial de baja densidad con neta predominancia del uso residencial unifamiliar, el cual es menester preservar y proteger.

2 APH42) Delimitación: El Área queda delimitada en el Plano N° 3.7.32a.

3 APH42) Parcelamiento: No se permiten nuevos englobamientos ni subdivisiones parcelarias.

4 APH42) Obligación de Proteger:
4.1 APH42) Protección Especial: Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.32b y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH42, Calle Melián entre Olazábal y La Pampa.

4.1.1 APH42) Protección edilicia
4.1.1.1 APH42) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH42, Calle Melián entre Olazábal y La Pampa, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados como Cautelares(C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH42) Protección Ambiental
En el área "Calle Melián entre Olazábal y La Pampa" se reconoce un nivel de calidad ambiental – Ámbito Consolidado, de acuerdo a lo indicado en el Plano N° 3.7.32b.

4.1.2.1 APH42) Ámbito consolidado
Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado definido en el Plano N° 3.7.32b.

Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Órgano Competente.

4.1.2.1.1 APH42) Niveles de Intervención
El objetivo primario es preservar y mantener las características ambientales, impidiendo deterioros o impactos en el mismo.

Toda operación de mantenimiento, conservación o restauración debe tener en cuenta simultáneamente todos sus elementos.

Se deberán conservar las áreas de circulación y vegetación. En ningún caso podrán ser ocupadas con construcciones precarias.

a) Cuerpos Salientes: Será de aplicación lo dispuesto en el inciso a) del artículo 4.2) Estética Urbana para el artículo 5.7.23 Área U28.

b) Muros Visibles desde la va pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas. Será de aplicación el inciso c) del artículo 4.2.1 Integración del Paisaje Urbano correspondiente al artículo 5.7.23 Área U28. No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública

c) Cercos, aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones y trazados actuales. En el caso de producirse alguna renovación de los materiales de las aceras, el Organismo Competente supervisará el material a utilizarse para su reposición.

Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.2) Estética Urbana literales b) y c) del artículo 5.7.23 Área U28.

Los espacios dispuestos a terreno absorbente con cubierta de césped no podrán estar delimitados por cercos o verjas de ningún tipo.

d) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos podrán construirse 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.

e) Forestación: Cualquier intervención referida a los elementos arbóreos que por sus características particulares de tamaño, edad, valor simbólico, etc., gozan de una especial valoración deberá consultarse en el Organismo Competente.

En el espacio privado será obligatoria la conservación de vegetación existente que resulte perceptible desde los espacios públicos. Los jardines deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción; se deben reponer con especies vegetales similares cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción

En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área, quedando prohibida la tala o trasplante de las especies vegetales de valor paisajístico. La poda en el caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado. En el caso de reposición de especies arbóreas será por especies similares, cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción.
Las tareas de mantenimiento y obras requeridas serán realizadas por la autoridad de competencia, debiendo informar al Organismo Competente de las acciones emprendidas en ese sentido.

f) Carteles Publicidad y Propaganda: En las fachadas de los inmuebles del Área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la

fachada en Planta Baja. Deberán estar encuadrados en los vanos. El texto del letrero se limitará a publicar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial.

Los letreros deberán ser del tipo de letras sueltas, y su composición no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujará los perfiles del edificio.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianera ni sobre los techos de los edificios comprendidos en esta área.

Asimismo se prohíbe toda clase de publicidad en la vía pública y acera, adosados o no a los elementos del mobiliario urbano.

g) Antenas y Cables: Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructura de soporte y monopostes.

Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los tres (3) metros de H máxima de los edificios.

h) 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 compromiso cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

i) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse dentro del polígono del ámbito con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

j) 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.
4.1.3 APH42) Protección general
4.1.3.1 APH42) Normas para inmuebles no catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH42, Calle Melián entre Olazábal y La Pampa, se

regirán por las normas correspondientes al Área U28.

5 APH42) Usos
5.1 APH42) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH42 Calle Melián entre Olazábal y La Pampa, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, el Organismo Competente efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.
En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el Nivel de Catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2 APH42) Usos en inmuebles no catalogados: En los inmuebles del área no comprendidos en el Listados de Inmuebles Catalogados Área APH42, Calle Melián entre Olazábal y La Pampa, será de aplicación lo normado para el artículo 5) Usos, 5.1 Usos permitidos y 5.2 Actividades existentes habilitadas, con excepción de los usos “Quiosco” y “Mudanza sin Garage ni Depósito” del artículo 5.7.23 Área U28. El Organismo Competente evaluará y establecerá en cada caso la factibilidad de localización de los usos propuestos sobre la superficie diferencial que exceda los cien (100) m2 permitidos.
5.3 APH42) Usos en el espacio público
En el espacio público, los elementos a emplazar deberán contar con la aprobación del Organismo Competente.

El estacionamiento de rodados en espera relacionado a actividades de “Reparto a Domicilio”, mensajerías u otras que lo requieran no deberá efectuarse en el espacio público, ni en los espacios parquizados privados vinculados y/o adyacentes al mismo.

6 APH42) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para esta Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EDIFICIOS CATALOGADOS ÁREA APH42 - CALLE MELIAN ENTRE OLAZABAL Y LA PAMPA

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	< de 60 años	30

El tributo a desgravar comprende solo el impuesto inmobiliario.

El Organismo Competente considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2. del Código Urbanístico.

7 APH42) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

7.1 APH42) Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.
Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo Competente.

7.2 APH42) Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público.
Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo Competente según procedimientos indicados en 7.4 de esta APH para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires.

7.3 APH42) Intervenciones en la vía pública.
Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo Competente según los procedimientos indicados en 7.4, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de (10) días hábiles.

7.4 APH42) Documentación de obra.
7.4.1 APH42) Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, estas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b) Ficha Catastral.

c) Copia de contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de Obras Sanitarias, en caso de no existir estos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto, obras nuevas en escala 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, en escala 1:50. Fachadas, obra protegida y obra nueva, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10 x 15cm en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El Organismo Competente podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudio de detalles, cálculo de estructura, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:
- Distancias a las aberturas.
- Altura desde el nivel de la vereda.
- Distancia a las líneas divisorias.
- Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hojas de consulta

7.4.2 APH42) Documentación requerida para intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación.
Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública deberán constar de:
a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de la habilitación según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O. a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.

En el caso de edificios sujetos a protección el Organismo Competente gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones a las particularidades del área.

7.5 APH42) Demolición: El trámite para la demolición de edificios deberá efectuarse con posterioridad al de Obra Nueva y su correspondiente pago de aranceles.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Régimen de Faltas de la Ciudad para este tipo de contravención. Los mismos solo podrán construir hasta un máximo equivalente a un 70% del volumen destruido siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente siendo de aplicación en los casos que corresponda según la normativa de edificación.

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe este deberá ser verificado por la Dirección General de Defensa Civil o el organismo que en el futuro lo remplace o el organismo que en el futuro la remplace que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, de-

biendo informar en forma inmediata al Organismo Competente el que intervendrá en todos los casos salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

8 APH42)
La Asociación de Fomento de Belgrano "R" será consultada y se expedirá por escrito ante los casos que el Organismo Competente así lo requiera; su opinión no será vinculante.

3.7.33. APH44 - Barrancas de Belgrano

1 APH44) Carácter: Conjunto urbano singular con calidad ambiental de uso público formado por la antigua barranca al río y su entorno, con ejemplos de valor arquitectónicos que refieren a distintos momentos de la evolución del área.

2 APH44) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.33a.

3 APH44) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil metros cuadrados (1.000 m2) de superficie.

4 APH44) Obligación de Proteger:
4.1 APH44) Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.33b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH 44, Barrancas de Belgrano.

4.1.1 APH44) Protección Edilicia
4.1.1.1 APH44) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH44, Barrancas de Belgrano, 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 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH44) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH44) Ámbito Consolidado
La protección ambiental se indica en el Plano Nº 3.7.33b y abarca:

a) El conjunto formado por los tres sectores parquizados de las barrancas, correspondientes a la Zona 3, con alto valor histórico-cultural y marcada identidad, donde se mantiene predominantemente la traza, el equipamiento y la parquización original.

b) El espacio público correspondiente a las Zonas 1 y 2.
El Órgano competente solo podrá autorizar, en el espacio público, obras de exclusiva utilidad pública que cumplimenten y no alteren el carácter del mismo.
Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Organismo Competente.

4.1.2.1.1 APH44) Grados de intervención ambiental

El objetivo es preservar y mantener las características de su ecosistema, impidiendo deterioros o impactos en el mismo.

Toda operación de mantenimiento, conservación, restauración o recuperación de los ámbitos parquizados debe tener en cuenta simultáneamente todos sus elementos.

Se permitirán tareas de conservación y mantenimiento, basándose las mismas en la documentación histórica correspondiente.

Toda modificación del medio físico (canalización, sistema de riego, senderos, dispositivos de vigilancia, etc.) debe respetar las características originales del conjunto.

Se deberán conservar las áreas de circulación, elementos de descanso, vegetación, mobiliario y construcciones conmemorativas u ornamentales existentes. En ningún caso podrán ser ocupadas con construcciones precarias.

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales, a medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas graníticas y/o calcáreas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.
b) Marquesinas (solo Zonas 1 y 2): Se prohíbe la instalación de marquesinas salvo en aquellos edificios en los cuales las mismas formaran parte del proyecto original. Las marquesinas autorizadas no podrán ser utilizadas como soporte para publicidad.

c) Toldos (solo Zonas 1 y 2): Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos deberán colocarse dentro de los vanos que cubren respetando el ritmo y la modulación de los mismos sin destruir ornamentos ni molduras. Los toldos deberán ser de tela, de único color, sin faldones laterales, y con estructura de caños tubulares. No llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

d) Publicidad (solo Zonas 1 y 2): 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 luz de neón incorporada escondida; o de chapa luminosos con letras caladas, cuyo color deberá ponerse a consideración del Organismo Competente.

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.

Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y 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 Área.

e) Muros visibles desde la vía pública (solo Zonas 1 y 2): Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo Competente, los planos de elevación correspondiente.

Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos, visibles desde la vía pública o desde el espacio libre de manzana, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras. No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

f) Forestación: Queda prohibida la tala o trasplante de los elementos arbóreos que por sus características particulares de tamaño, edad, valor simbólico, etc., gozan de una especial valoración. En el caso en el que el paso de los años deteriore las especies y se produzca su ocasional destrucción, las tares de mantenimiento y obras requeridas serán realizadas por la autoridad de competencia, debiendo informar al Organismo Competente de las acciones emprendidas en ese sentido.

En el caso de conjuntos arbóreos se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos, así como cualquier actuación que pueda dañar o producir deterioro en los elementos protegidos y que desvirtúen su carácter paisajístico en función de las distintas situaciones espaciales, generadas por el conjunto.

g) Actividades en la vía pública e instalaciones provisorias: El Organismo Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

Podrán autorizarse instalaciones provisorias para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se altere el trazado ni se dañen elementos propios del parque. Para ello se deberá presentar el proyecto de instalación al Organismo Competente.

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 autorizado.

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 conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto a través del Organismo Competente.

i) 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, deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente de acuerdo a las tipologías predominantes que constan en el Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Área APH44 Barrancas de Belgrano. Asimismo, el mobiliario no incluido en el cuadro precedente deberá ser de diseño contemporáneo adecuado a la imagen del espacio, debiendo contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. A modo de listado enunciativo no excluyente se consignan otros componentes del sistema:

- Refugios de colectivos
- Quiosco de flores
- Quiosco de información
- Papeleros
- Calesitas

CUADRO DE TIPOLOGÍAS DE MOBILIARIO URBANO ÁREA APH44 BARRANCAS DE BELGRANO

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
F1		Farola de una luminaria H: 7.30m Corresponde al tipo de luminarias fabricadas en serie, con las características del diseño francés de la época, ampliamente difundido en nuestro país a fines del siglo XIX.
F2		Farola de una luminaria H: 4.50m Año de origen: 1880 Año de colocación: 1892 Diseño: Naturalista Material: Hierro Fundido

F3		Farola de dos luminarias H: 4.80m Año de origen: 1880 Año de colocación: 1892 Diseño: Naturalista Material: Hierro Fundido
F4		Farola de dos luminarias Ubicados sobre el balaustre del mirador, siguiendo su trazado y al inicio de las escalinatas enfatizando los accesos al mismo. H: 2.50m
A		Mesas de ajedrez y bancos Conjunto heterogéneo de ejecución in situ.
P		Publicitario Corresponde al tipo de carteles para anuncios publicitarios provistos por el GCBA, fabricados en serie y con las características del diseño francés de la época, ampliamente difundido en nuestro país en el siglo XX.

G		Glorieta Corresponde al tipo de kioscos fabricados en serie, con las características del diseño francés de la época, ampliamente difundido en nuestro país a fines del siglo XIX. Su función es la de albergar espectáculos en espacios abiertos.
M	 	Mirador Características del diseño francés de la época, ampliamente difundido en nuestro país a fines del siglo XIX. Su función fue la de servir de mirador al río y crear un espacio diferenciado del resto de la plaza. Está compuesto de una balaustrada que encierra un espacio de 30 m de diámetro con dos accesos de 10 m. El lugar está equipado con luminarias y bancos romanos.
B1		Banco de cemento Modelo de la Dirección General de Paseos. Los materiales que lo componen son: cemento, escallas de granito, binder, arena y hierro.
B2		Banco de plaza Probablemente son los primeros bancos existentes en la plaza. Cuando debieron ser reemplazados por deterioros, el modelo fue transformado en su estructura reemplazando el hierro fundido por planchuelas de hierro.

B		Bebedero Está constituido por un cilindro de hormigón de 0.40m de diámetro y 1,10m de altura con un cuenco en la parte superior y un vertedor central. No se consignan datos históricos.

j) Trazado, monumentos y elementos singulares: Las intervenciones en la Zona 3 (sectores parquizados de las Barrancas) deberán respetar el trazado original.

En el Listado de Monumentos y Elementos Singulares, Área APH44 Barrancas de Belgrano, se consignan los elementos protegidos. Cualquier intervención sobre monumentos y elementos singulares deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y ELEMENTOS SINGULARES ÁREA APH44 BARRANCAS DE BELGRANO

Circ.	Secc.	Manz.	Ubicación	Denominación
16	25	44	La Pampa y Virrey Vértiz	Estatua de la Libertad – Réplica
16	25	44	Sucre e/ 11 de Septiembre y Virrey Vértiz	Busto del Libertador
16	25	44	Sucre e/ 11 de Septiembre y Virrey Vértiz	Monumento al Mariscal A. J. de Sucre
16	25	44z	Sucre y 11 de Septiembre	Fuente de los Delfines

16	25	45	Virrey Vértiz e/ Esteban Echeverría y Sucre	Brocal de Aljibe
16	25	45	Virrey Vértiz e/ Esteban Echeverría y Sucre	Jarrón. Copón artístico
16	25	45	Virrey Vértiz e/ Esteban Echeverría y Sucre	Mástil
16	25	45	Virrey Vértiz e/ Esteban Echeverría y Sucre	Estatua Diana Cazadora
16	25	46z	Esteban Echeverría e/ Zavalía y 11 de Septiembre	Monumento a Manuel Belgrano
16	25	46	Virrey Vértiz e/ Esteban Echeverría y Juramento	Fuente de la Dama del Cántaro
16	25	46	Virrey Vértiz e/ Esteban Echeverría y Juramento	Monumento al Sesquicentenario de la Declaración de la Independencia
16	25	38	11 de Septiembre y Sucre	Placa Homenaje a J. V. González
16	25	44	La Pampa	Monumento a Vasil Levski
16	25	44	La Pampa	Escalera pintoresquista

4.2 APH44) Protección General
4.2.1 APH44) Normas para inmuebles no catalogados: Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH44, Barrancas de Belgrano, se regirán por:

En particular:
Zona 1: Son de aplicación las Disposiciones particulares de edificabilidad para las tipologías edilicias de basamento y edificios entre medianeras de la Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.).

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

Zona 2: Son de aplicación las Disposiciones particulares de tejido para la tipología edilicia de edificios entre medianeras de la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.).
No se permiten retiros de frente totales y/o parciales.

5 APH44) Usos
5.1 APH44) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH44, Barrancas de Belgrano, se permitirá el emplazamiento de usos

según las siguientes zonas:

Zona 1: podrán emplazarse los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

Zona 2: podrán emplazarse los usos 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).

No se permite la localización en el Área de los siguientes usos:
- Agrupamiento “Comercial minorista”: “Local de productos especiales, molestos o peligrosos”.
- Agrupamiento “Servicios terciarios”: “Garage” y “Playa de Estacionamiento”

5.2 APH44) Usos en inmuebles no catalogados:
Zona 1: Son los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

Zona 2: Son los que resulten de aplicar las disposiciones Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo A (2).

No se permite la localización en el Área de los siguientes usos:
- Agrupamiento “Comercial minorista”: “Local de productos especiales, molestos o peligrosos”.
- Agrupamiento “Servicios terciarios”: “Garage” y “Playa de Estacionamiento”

6 APH44) 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:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH44 BARRANCAS DE BELGRANO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤ de 60 años	40
Cautelar	> de 60 años	20
Cautelar	≤ de 60 años	10

El tributo a eximir comprende solo al impuesto inmobiliario.

El Organismo Competente considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2. del Código Urbanístico.
7 APH44) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

7.1 Intervenciones en la vía pública: Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normado para el presente Área APH.

Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo Organismo Público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo Competente, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estética urbana, establecidos para el Área, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

3.7.34. APH45 – Parque Avellaneda y entorno

1) APH45 Carácter: El Parque Avellaneda conforma un espacio público a escala urbana con alto valor urbanístico – ambiental, arquitectónico e histórico. Ocupa actualmente parte de la antigua Chacra de los Remedios, perteneciente a la familia de Don Domingo Olivera.
El entorno adyacente de viviendas planificadas construidas en distintas etapas posee calidad ambiental y potencia el carácter del parque.

2 APH45) Delimitación: El Área queda delimitada en el Plano N° 3.7.34 a.

3 APH45) Parcelamiento: No se admite la subdivisión de las parcelas, fracciones y manzanas existentes.
4 APH45) Obligación de Proteger:
4.1 APH45) Protección Especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en Plano Nº 3.7.34b y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH45, Parque Avellaneda y entorno.

4.1.1 APH45) Protección edilicia
4.1.1.1 APH45) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH45 Parque Avellaneda y entorno, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C).

4.1.2 APH45) Protección Ambiental
En el área “Parque Avellaneda y entorno” se reconocen tres Niveles de calidad ambiental. (Ver Plano Nº 3.7.34a)

Los criterios de acción expuestos en los ámbitos protegidos se definen en el marco del Plan de Manejo del Parque Avellaneda.

4.1.2.1 APH45) Ámbito Consolidado
Carácter: El Ámbito abarca zonas públicas y privadas funcionalmente diferentes, presentan un alto grado de consolidación como espacios de uso social pleno.
Este ámbito se encuentra afectado por tres grados de intervención:

4.1.2.1.1 APH45) Grado 1

Este grado de protección abarca el sector que conserva la traza, equipamiento, edificación y parquización original del parque. Posee calidad histórico – cultural, de marcada identidad a nivel urbano, que debe preservarse como entidad patrimonial.

Afecta la zona denominada "Zona Histórico – Cultural Paisajística (ZHCP)", que comprende el casco histórico del Parque, donde se ubican la Casa Olivera, el Antiguo Natatorio, el Antiguo Tambo y la Estación del Ferrocarril y su entorno inmediato.

Delimitación: Según Plano de Delimitación N° 3.7.34 b. Niveles de intervención:

El objetivo es preservar y mantener las características de su ecosistema, impidiendo deterioros o impactos en el mismo.
Toda operación de puesta en valor del casco histórico deberá ser integral. Se permitirán tareas de conservación y mantenimiento, basándose las mismas en la documentación histórica correspondiente.

Toda modificación del medio físico debe respetar las características originales del parque.

Estas medidas se refieren al conjunto de la infraestructura, tanto externa como interna (canalización, sistemas de riego, caminos, estacionamientos, tapias, dispositivos de vigilancia, etc.).

Se deberán conservar las áreas de circulación, elementos de descanso, vegetación, mobiliario y construcciones conmemorativas u ornamentales existentes. En ningún caso podrán ser ocupadas con construcciones precarias.

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones y trazados actuales. En el caso de producirse alguna renovación de los materiales de las aceras, el Organismo Competente supervisará el material a utilizarse para su reposición.

b) Forestación: Cualquier intervención referida a las masas arbóreas que por sus características particulares de tamaño, edad, valor simbólico, etc., gozan de una especial valoración, deberá ser consultado el Organismo Competente, quedando prohibida la tala o trasplante de las especies vegetales de valor paisajístico.

Las tareas de mantenimiento y obras requeridas serán realizadas por la autoridad de competencia, debiendo informar al Organismo Competente de las acciones emprendidas en ese sentido.

Los jardines deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción; se deben reponer con especies vegetales similares cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción.

c) Carteles y publicidad: Toda propuesta de cartelería y publicidad así como la identificación de patrocinios deberá ser aprobada por el Organismo Competente. En los edificios destinados a

museos, centros culturales y educativos el Organismo Competente determinará la factibilidad de la colocación de anuncios temporarios perpendiculares a la fachada, no pudiendo disponerse de estructuras fijas a tal efecto.

d) Antenas y cables: Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructuras de soporte y monopostes.

Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los tres metros de la H máxima de los edificios.

e) Iluminación y señalización: Los elementos de alumbrado y señalización se utilizarán solamente para sus fines específicos y no como soporte de reflectores u otros elementos ajenos.

f) Actividades en la vía pública e instalaciones provisorias: El Organismo Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

Podrán autorizarse instalaciones provisorias para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se alteren el trazado ni se dañen elementos propios del parque. Para ello se deberá presentar el proyecto de instalación al Organismo Competente.

g) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse dentro del polígono del ámbito con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente de acuerdo a las tipologías predominantes que constan en el Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Área APH45, Parque Avellaneda y entorno.
Asimismo, el mobiliario no incluido en el cuadro precedente deberá ser de diseño contemporáneo adecuado a la imagen del espacio, debiendo contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. A modo de listado enunciativo no excluyente se consignan otros componentes del sistema:

- Refugios de colectivos
- Quioscos de bebidas y alimentos envasados
- Quioscos de diarios y revistas
- Quioscos de flores
- Quioscos de información
- Papeleros
- Calesitas

Las tipologías predominantes constan en el Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Área APH45 Parque Avellaneda y entorno, el cual podrá ser consultado en el Organismo Competente.
h) Protección de monumentos y elementos singulares (estatuas, construcciones auxiliares y elementos ornamentales).

En el Listado de Monumentos y Elementos Singulares Área APH45 Parque Avellaneda y entorno, se consignan los elementos protegidos. Cualquier intervención sobre monumentos y elementos singulares deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y ELEMENTOS SINGULARES ÁREA APH45 PARQUE AVELLANEDA Y ENTORNO

Circ.	Secc.	Manz.	Inv.	Ubicación	Denominación
1	54	68A	Or. N° 1	Parque Avellaneda	Escudo del Parque Avellaneda
			Or. N° 2		Busto a José de San Martín
			Or. N° 3		Mástil en homenaje a Manuel Belgrano
			Or. N° 4		Base de Rayuela
			Or. N° 5		“La Tejedora”
			Or. N° 6		Mástil Académico
			Or. N° 7		Sin identificar – Solo basamento
			Or. N° 8		Base de rayuela
			Or. N° 9		Obra dedicada a la maternidad, de Francisco Valdez
			Or. N° 10		“El Místico”
			Or. N° 11		“Pachamama”
			Or. N° 12		“Juntos”
			Or. N° 13		“La semilla”
			Or. N° 14		Busto de la Escuela
			Or. N° 15		“Ciudad 2000”
			Or. N° 16		“Coqueta tiene novio”
			Or. N° 17		“El Tucán”
			Or. N° 18		Mástil Académico
			Or. N° 19		Estatua sin título
			Or. N°		“Forma”

			20		
			Or. N° 21		“Puerta de la vida”
			Or. N° 22		Escultura sin título
			Or. N° 23		“12 de Octubre”
			Or. N° 24		Escultura sin título
			Or. N° 25		Mascarón de Proa
			Or. N° 26		“Se van”
			Or. N° 27		Tótem
			Or. N° 28		“El movimiento del viento”
			Or. N° 29		“La Wak´a. Espacio Simbólico Significativo y Encuentro de Pueblos Originarios”
			Or. N° 30		“Agua”
1	54	68A	Or. N° 31		“Antes que llegue la noche”
			Or. N° 32		Escultura sin título
			Or. N° 33		“Testigo de un tiempo”
			Or. N° 34		“Zooforma”
			Or. N° 35		“Avanzando”
			Or. N° 36		“Renacer”
			Or. N° 37		“Paisaje urbano”
			Or. N° 38		Acceso al espacio de juegos
			Or. N° 39		Mástil Escuela
			Or. N° 40		Mástil Polideportivo
			Or. N° 41		“Gran familia humana”
			Or. N° 42		Busto del Polideportivo
			Or. N°		“Los sonidos del nuevo milenio”

			43		
			Or. N° 44		“Mujer frente al mar”
			Or. N° 45		“Cusujol”
			Or. N° 46		Oratorio Nuestra Señora de los Remedios
			Or. N° 47		“Bolsa de Comercio”
			Or. N° 48		Escultura sin título
			Or. N° 49		“Jarrón Académico”
			Or. N° 50		“Amazona”
			Or. N° 51		Escultura sin título
			Or. N° 52		“Gallináceos espantados”
			Or. N° 53		Reja del Patio de la Escuela N° 10
			Or. N° 54		Inscripción “Motus est vita”
			Or. N° 55		Reja sobre Lacarra
			Or. N° 56		“El Perdón”
			Or. N° 57		Fuente del espacio de Juegos
			Or. N° 58		Cancha de canicas
			Or. N° 59		“Mano de madera”
			Or. N° 60		Mástil principal

4.1.2.1.2 APH45) Grado 2

Este grado de protección abarca al “Centro Deportivo Nicolás Avellaneda” (Polideportivo), que conforma un ámbito consolidado tanto por sus características funcionales, como de espacio re-creativo de uso público, presentando un uso social restringido en relación a los demás sectores que se emplazan dentro del parque.

Delimitación: Según Plano de Delimitación N° 3.7.34a.

Niveles de intervención:

Se permiten las intervenciones descriptas en el grado 1, complementándose con las tareas de

conservación, mantenimiento y puesta en valor que conciernen a los edificios que componen el polideportivo, sin que las mismas impliquen aumento de F.O.S., volumen, ni disminución de terreno absorbente. Asimismo, se tenderá a la materialización de cercos transparentes en función de una mejor integración con el parque.

Se permitirá la refuncionalización de aquellas estructuras deportivas que puedan llegar a presentar cambios en su función original, siempre que las mismas sean compatibles con las actividades que se desarrollan en el predio, y no afecten el carácter general del parque. (Ver punto 4.1.2.1.1a, b, c, d, e, f, g de esta APH).

4.1.2.1.3 APH45) Grado 3
Este grado de protección abarca: Los espacios exteriores de los conjuntos de viviendas incluidos en las Zonas 2, 3a, 3c, que por sus características paisajísticas conforman un entorno de alta calidad ambiental, que le da marco a las viviendas allí emplazadas.
Delimitación: Según Plano de Delimitación N° 3.7.34a.
Niveles de intervención:
Incluyen las intervenciones permitidas en el Grado 1 y 2.
Las intervenciones permitidas responden exclusivamente al mantenimiento, conservación y puesta en valor de las condiciones ambientales actuales, en lo que refiere a las relaciones entre espacio construido y espacio público, por lo que las acciones deberán tender a estos criterios sin que las mismas impliquen aumento de F.O.S. En el caso de los edificios destinados a Educación y Salud, la flexibilización de las presentes normas, y la normativa de edificación será resuelta en cada caso por el Organismo Competente.

a) Aceras y calzadas: Ídem 4.12.2.1.1a) de esta APH.

b) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.
Los toldos podrán construirse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras. Deberán de ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.
No llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

c) Forestación: Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos

En el caso de conjuntos arbóreos se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos, así como cualquier actuación que pueda dañar o producir deterioro en los elementos protegidos y que desvirtúen su carácter paisajístico en función de las distintas situaciones espaciales generadas por el conjunto.

d) Antenas y cables: Ídem 4.12.2.1.1d) de esta APH.

e) Iluminación y señalización: 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.
Los elementos de alumbrado y señalización se utilizarán solamente para sus fines específicos y no como soporte de reflectores u otros elementos ajenos.

f) Mobiliario urbano: Ídem 4.1.2.1.1g) de esta APH.

g) 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.

h) Verjas (exclusivo para Zona 2): En los retiros de frente se deberá materializar un muro bajo sobre la L.O. conforme los lineamientos del diseño original, admitiéndose la incorporación de una verja de hierro de hasta dos (2) metros de altura, debiendo adoptarse un criterio general para cada uno de los conjuntos.

i) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

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

4.1.2.2 APH45) Ámbito preconsolidado
Carácter: El Ámbito abarca zonas públicas y privadas funcionalmente diferentes, que presentan un leve degrado en relación al conjunto. Este Nivel posee 2 grados de intervención.

4.1.2.2.1 APH45) Grado 1

Corresponden a este grado de protección dos sectores del parque; el que se emplaza sobre la Av. Lacarra esquina Av. Directorio y el sector comprendido por la actual área de viveros, denominada Zona de Cultura Forestal (ZCF).

Delimitación: Según Plano de Delimitación N° 3.7.34a.

Niveles de intervención:
Se admiten las intervenciones de los grados precitados.
En el caso del área de viveros, las intervenciones tenderán a recuperar su integración con el parque con el fin de establecer un uso público restringido con carácter recreativo (Actividades educativas, culturales, etc.).

Las especies arbóreas de nueva plantación deberán estar adecuadas al hábitat y ser preferentemente especies autóctonas o tradicionales de la ciudad. Las nuevas plantaciones se protegerán con elementos diseñados al efecto, que no causen daño a las especies vegetales.

Los espacios abiertos deberán tener al menos el setenta por ciento (70%) de su superficie ocupada por vegetación, evitándose las superficies duras de gran extensión.

La circulación con acceso público debe estar controlada.
El mobiliario urbano del sector será de diseño contemporáneo adecuado a la imagen del espacio y su uso, debiendo contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. (Ver punto 4.1.2.1.1a, b, c, d, e, f, h de esta APH).

4.1.2.2.2 APH45) Grado 2
Corresponde al sector en donde se localiza el Centro de Salud y los juegos de niños sobre la Av. Directorio; la Escuela N° 10 DE 13 “Antonio Zaccagnini” sobre la Av. Lacarra; las Escuelas Técnicas y al Club Alvear. Estos sectores perdieron parcialmente sus características paisajísticas en relación al conjunto dificultando su lectura integral.

Requiere de una intervención de integración con el conjunto.

Corresponde también al Boulevard Bilbao, entre la calle Laguna y la Av. Varela, en el cual la forestación existente tanto en las plazoletas centrales como en las veredas circundantes genera un ámbito de alta calidad ambiental que, no obstante, requiere de una intervención de integración con el conjunto.

Delimitación: Según Plano Nº 3.7.34a.

Niveles de intervención:
Además de lo admitido para el Grado 1, se permite introducir modificaciones en el trazado, siempre que se encuentre debidamente justificado, previa autorización del Organismo Competente. (Ver punto 4.1.2.1.1a, b, c, d, e, f, h de esta APH).

En el caso de los edificios destinados a Educación y Salud, la flexibilización de las presentes normas, y de la normativa de edificación será resuelta en cada caso por el Organismo Competente.

4.1.2.3 APH45) Ámbito potencial
Carácter: El área está conformada por aquellos espacios públicos y privados que si bien han perdido en parte su caracterización original identifican y conservan las condiciones ambientales originales. Son ámbitos potenciales para el futuro afianzamiento del área como un espacio de uso público pleno. A este ámbito corresponden los sectores comprendidos por las áreas de transición entre la zona deportiva y el polideportivo, así como el sector separado del parque por la traza de la Autopista Perito Moreno.

Delimitación: Según Plano N° 3.7.34a.
Niveles de intervención:
Dado que la zona afectada presenta una gran variedad de usos, niveles de deterioro y grados de ocupación (identificados según los grados de intervención graficados en el Plano N° 3.7.34a), el Organismo Competente determinará los mecanismos apropiados de recuperación según los parámetros dispuestos en el Plan de Manejo del Parque Avellaneda, a fin de integrar el área como espacio público.

Se admiten los niveles de intervención permitidos en el ámbito preconsolidado. (Ver punto 4.1.2.1.1a, b, c, d, e, f de esta APH)

4.2 APH45) Protección General
4.2.1 Normas para inmuebles no catalogados
Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH45, se regirán por las normas de edificabilidad de cada una de las zonas graficadas en el Plano N° 3.7.34a.

4.2.1.1 Normas Particulares por zona
Zona 1
Esta zona corresponde al polígono comprendido por el Parque Avellaneda, para el cual los ámbitos se encuentran especificados en el Art. 4.1.2 “Protección Ambiental”, del presente.

Zona 2
a) Carácter: Zona comprendida por el Barrio Marcelo T. de Alvear (1° etapa), construido por la Comisión Nacional de Casas Baratas en el año 1927.

Comprende un conjunto urbano planificado, conformado por viviendas individuales de carácter pintoresquista, apareadas con distinta configuración según su ubicación en las manzanas.
b) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y el Plano N° 3.7.34a.

c) Normas generales
Las obras exteriores quedan condicionadas a la aprobación de un proyecto común para todos los elementos del conjunto.

No se permiten las sustituciones indiscriminadas de edificios sino que deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica. Se deberán conservar los retiros, las proporciones del conjunto y la continuación rítmica y reflexiva de los volúmenes.

Los muros exteriores cuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales, no admitiéndose revestimientos que contradigan la unidad del mismo.

Deberá respetarse la proporción de los vanos y su alineación en las fachadas, siendo deseable la conservación de las carpinterías originales.

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

Las cubiertas deberán conservar los materiales, los colores y la textura de los tipos originales y las pendientes con excepción de las ampliaciones permitidas.

d) Disposiciones particulares:
Tipología edilicia: tipologías existentes que se identifican de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 3.7.34 y al Plano N° 3.7.34c.
Altura máxima: no se superará la altura de las cumbreras originales. Sobre esta altura solo podrán sobresalir antenas, balizamientos, pararrayos, conductos, chimeneas, tanques de reserva e instalaciones cuando sean exigidos por el Organismo Competente, no debiéndose visualizar desde la vía pública.

F.O.S.: Según Cuadro de Tipologías N° 3.7.34 y Plano N° 3.7.34c. Se corresponde con el asignado en el proyecto original del barrio, más las ampliaciones permitidas.

Ampliaciones permitidas: Se permiten ampliaciones bajo parte cubierta con modificación parcial de la pendiente de los techos en hasta un treinta por ciento (30%).
Se admitirá la ampliación de la superficie en planta baja hacia el contrafrente, por medio de cubiertas y cerramientos transparentes, sin superar los dieciséis (16) metros2, únicamente para las tipologías C3, C4, D1, D2 y D5 del Cuadro de Tipologías de esta APH.

Las ampliaciones no deberán empeorar las condiciones de iluminación y ventilación del inmueble ni de los linderos.

Zona 3
a) Carácter: Esta zona está conformada por tres subzonas, las cuales presentan las siguientes características:

a.1) Subzona 3a:
Zona destinada al uso residencial predominante con una densidad media y media – alta, conformada por viviendas en bloques exentos. Se encuentra conformada por los conjuntos de viviendas

correspondientes al Barrio Marcelo T. de Alvear, en sus dos etapas de construcción (2° y 3° etapa), construidas en el año 1939 y 1954, respectivamente.

a.2) Subzona 3b
Zona destinada al uso educativo – recreativo, conformada por el Club Alvear y 2 (dos) Escuelas públicas.

a.3) Subzona 3c:
Zona destinada al uso residencial predominante con una densidad alta, conformada por viviendas en bloques exentos.
Se encuentra conformada por el conjunto de viviendas contemporáneas de la década de 1970.

b) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 3.7.34a.

c) Disposiciones Particulares:
Barrio Marcelo T. de Alvear
l. Fracción A de la Manzana 208, Sección 54, Circunscripción 1.
a. Tipología edilicia: Se permiten únicamente edificios de perímetro libre.
Disposiciones particulares
Tejido: Cumplirá con las siguientes disposiciones:
R = h/d = 2
r = h'/d' = 1,5
La distancia (d') no podrá ser menor a diez (10) metros
F.O.T. máximo = 1,5
F.O.S. = veinte por ciento (20%)
b. Subdivisión: Se permite el fraccionamiento según Plano N° M–664–77, en reemplazo del N° 1619–CPU que se anula.
II.Fracción F de la Manzana 210, Sección 54, Circunscripción 1, según Plano N° M–248–72.
a. Subdivisión: Según las normas generales del Título 4 del presente Código.
Parcela: Superficie mínima mil (1.000) m2.
b. Tipología edilicia: Se permiten únicamente edificios de perímetro libre, debiendo cumplirse con las disposiciones generales de tejido dispuestas en el artículo 3.1 y siguientes para Áreas de Protección Histórica.
Disposiciones particulares
Tejido: Cumplirá con las siguientes disposiciones:
R = h/d = 2
r = h'/d' = 5
Factores de ocupación (F.O.S. y F.O.T.)
Se admitirán distintos grados de ocupación total del suelo conforme a las siguientes relaciones:

F.O.S.	F.O.T.
40% a más del treinta por ciento (30%)	1,5

30% a más del veinte por ciento (20%)	1,8
Menos del veinte por ciento (20%)	2

En ningún caso podrá superarse el F.O.S. máximo = cuarenta por ciento (40%).

La superficie libre de la parcela se destinará a espacio libre parquizado, pudiendo destinarse hasta el veinte por ciento (20%) de dicha superficie para accesos vehiculares y estacionamiento auxiliar.

5 APH45) Usos
5.1 APH45) Usos en Zona 1
Dada la heterogeneidad de funciones y actividades que presenta el Parque Avellaneda y su entorno inmediato, los usos permitidos en cada ámbito serán compatibles con los ya consolidados en el área, así como los propuestos por la Mesa de Trabajo y Consenso del Parque Avellaneda.

5.2 APH45) Usos en Zona 2
- Vivienda individual
- Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.
- Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.

El Organismo Competente efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el Área de Protección Histórica.

5.3 APH45) Usos en Zona 3
a. Usos permitidos:
Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N°3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos A (2).
– Vivienda colectiva
– Comercio minorista, servicios comerciales y artesanales: Se admitirán los usos correspondientes para el Área de Media Mixtura de Usos A (2).según el Cuadro de Usos del Suelo N°3.3, con las restricciones de superficie indicadas en el mismo.

Dichos usos se ubicarán en las parcelas frentistas a las calles Fernández y José Enrique Rodó y deberán localizarse en la planta baja de los edificios destinados a vivienda, o centralizados en edificios proyectados al efecto. En estos últimos se permitirá la vivienda como uso complementario por encima de la planta baja.

b. Usos requeridos:
Estacionamiento vehicular según el Usos de Suelo N°3.3.
c. Circulaciones vehiculares: De requerir el diseño del conjunto, la apertura de una calle interna,

ésta no podrá desembocar en la Av. Directorio.

5.4 APH45) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH45, Parque Avellaneda y entorno", el Organismo Competente, efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. Su incumplimiento dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

En el caso de los edificios emplazados en el ámbito correspondiente al casco histórico del parque, los mismos podrán contemplar los usos culturales expuestos en el documento "Plan de Manejo del Parque Avellaneda".

6 APH45) Incentivos
6.1 APH45) Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas en este Área para los Edificios Catalogados, de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EDIFICIOS CATALOGADOS ÁREA APH45 PARQUE AVELLANEDA Y ENTORNO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral	> de 60 años	75
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤ de 60 años	40
Cautelar	> de 60 años	30
Cautelar	≤ de 60 años	20

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

6.2 APH45) Incentivos previstos en Zonas 2 y 3a
Los propietarios de los inmuebles emplazados en las Zonas 2 y 3a de esta Área, podrán acceder a los incentivos previstos en el siguiente Cuadro, en la medida en que los edificios conserven sus características originales o se realicen acciones tendientes a su recuperación, de acuerdo al proyecto original de los conjuntos habitacionales en relación a sus períodos de construcción.

Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1. serán otorgadas para esta Área en base a la escala prevista para los distintos Niveles de Protección estipulados en este Código, a través de la cual el Organismo Competente asimilará los inmuebles que soliciten la desgravación a

los siguientes niveles, en base a su estado de conservación y mantenimiento, así como la preservación de las características tipológicas y arquitectónicas originales.

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	£ de 60 años	20

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

7 APH45) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

7.1 APH45) Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.
Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo Competente.

7.2 APH45) Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público.
Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo Competente según procedimientos indicados en 7.4 de esta APH para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en el Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires.

7.3 APH45) Intervenciones en la vía pública.
Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo Competente según los procedimientos indicados en el artículo 7.4 de esta APH, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 APH45) Documentación de obra.
7.4.1 APH45) Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.
a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b) Ficha catastral.

c) Copia del contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de obras sanitarias, en caso de no existir estos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto, obras nuevas en escala 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, en escala 1:50.
Fachadas, obra protegida y obra nueva, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.
g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El Organismo Competente podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:
- Distancias a las aberturas.
- Altura desde el nivel de la vereda.
- Distancia a las líneas divisorias.
- Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta

7.4.2 APH45) Documentación requerida para intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación.
Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública deberán constar de:

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.
b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O. a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.

En caso de edificios sujetos a protección el Organismo Competente gestionará ante las distintas

empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones a las particularidades del área.

7.5 APH45) Demolición.
7.5.1 APH45) Demolición de edificios no sujetos a protección.
El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

7.5.2 APH45) Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.
No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios protegidos.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Régimen de Faltas de la Ciudad para este tipo de contravención. Los mismos solo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda según la normativa de edificación.

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe este deberá ser verificado por la Dirección General de Defensa Civil o el organismo que en el futuro lo remplace que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo Competente, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

8 APH45) El Organismo Competente cumplirá sus funciones en coordinación con el Organismo Competente en materia de Espacios Verdes y los Integrantes de la Mesa de Trabajo y Consenso del Parque Avellaneda, cuya opinión de éstos no será vinculante.

3.7.35. APH46 – Barrio Inglés

1 APH46) Carácter: Conjunto urbano residencial y planificado de traza atípica, en el que se localizan viviendas individuales que responden a distintas tipologías, conformando un ámbito de elevada calidad ambiental.

2 APH46) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.35. a)

3 APH46) Parcelamiento: Se deberá mantener la parcelaria actual. No se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

4 APH46) Obligación de Proteger:
4.1 APH46) Protección Especial:
4.1.1 APH46) Protección edilicia
Cualquier propietario de un inmueble emplazado en este Área podrá solicitar su catalogación con Nivel de Protección Estructural (E) Cautelar (C) en la medida en que el inmueble conserve sus características originales o se realicen acciones tendientes a su recuperación, de acuerdo al Cuadro

de Tipologías N° 3.7.35. b)

4.1.2 APH46) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH46) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado
Corresponde a la totalidad del espacio público del Área.
El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4.1.2.2 APH46) Grados de intervención ambiental
a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas.

Todo proyecto de nuevos materiales de aceras deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.

c) Toldos: Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos deberán colocarse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras, respetando la morfología edilicia. Los toldos deberán de ser de tela, de un único color, que podrá ser blanco, verde oscuro, azul oscuro, negro, gris o bordó; sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.
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 institucional 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 luz de neón incorporada escondida; con letras pintadas o aplicadas; o de chapa luminosos con letras caladas, cuyo color deberá ponerse a consideración del Organismo Competente. 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.

En los toldos solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los mismos. Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y 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 Área.

e) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

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

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

Todo proyecto de forestación en el espacio público deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

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 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.

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

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 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.

i) Verjas: En los retiros de frente se deberá materializar un muro bajo sobre la L.O. conforme los lineamientos del diseño original, admitiéndose la incorporación de una verja de hierro de hasta dos (2) metros de altura, debiendo adoptarse un criterio general para el conjunto.

4.2 APH46) Protección general
4.2.1 APH46) Normas generales de Edificabilidad
a) No se permiten las sustituciones indiscriminadas de edificios sino que las intervenciones deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica y de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 3.7.35b),correspondiente a las construcciones originales del barrio.

Se deberán conservar los retiros, las proporciones del conjunto y la continuación rítmica de los

volúmenes.

Los muros exteriores cuidarán la armonía del conjunto en el uso de materiales, colores y texturas, no admitiéndose revestimientos que contradigan la unidad del mismo. Deberá respetarse la proporción de los vanos y su alineación en las fachadas, siendo deseable la conservación de las carpinterías originales.
No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

Las cubiertas deberán conservar los materiales, los colores y la textura de los tipos originales, así como las pendientes, con excepción de las ampliaciones permitidas.

b) Tipología edilicia: tipologías existentes que se identifican de acuerdo al Cuadro de Tipologías 3.7.35, como: T1a/b, T2, T3, T4, T5a/b, T6, T7a/b, T8a/b y T9.

c) Altura máxima: nueve (9) metros a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar la altura indicada.

Por encima de la H máxima podrán sobresalir: Tanques de distribución de agua, cajas de escaleras, calderas, chimeneas e instalaciones de acondicionamiento de aire.

Estos elementos deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres (3) metros de H máxima, tratados arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto con el resto del edificio.

d) F.O.S.: se tomará como referencia el correspondiente al proyecto original del barrio, según Cuadro de Tipologías N° 3.7.35. b)

e) Ampliaciones permitidas bajo parte cubierta: se permiten ampliaciones bajo parte cubierta por medio de entresuelos o entrepisos sin alterar el funcionamiento de las carpinterías ni la tipología del edificio. Deberá cumplir con lo establecido en la normativa de edificación.

En el caso de techos inclinados, se permiten ampliaciones bajo parte cubierta con modificación parcial de la pendiente de los mismos.

f) Ampliaciones de volumen permitidas: Toda propuesta de modificación por aumento de volumen de un edificio, deberá ser presentada previamente para su visado ante el Organismo Competente, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.

Características: La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo

integrarse con las características arquitectónicas predominantes del mismo y sin superar un plano límite de doce (12) metros.

Se permitirá la construcción de volúmenes que no se visualicen desde la vía pública, sin que se produzca alteración en las condiciones de los patios, los que deberán cumplir con la relación r = h/d = 2.

No se permiten intervenciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente.

Por encima del 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.

g) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten al Cuadro de Tipologías N° 3.7.35 o a las presentes normas generales de edificabilidad.

h) En los casos en que la tipología original ya no exista o haya sido modificada de manera tal que no sea posible su reconocimiento, el Organismo Competente estudiará la factibilidad de inserción de obra nueva que tome como base el Cuadro de Tipologías N° 3.7.35 b)y las restantes normas generales de tejido arriba expresadas.

Se deberá respetar, al hacer obra nueva, el carácter y la fisonomía del área. No se permiten construcciones imitativas de estilo, debiendo ser de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente.

5 APH46) Usos
5.1 Usos en inmuebles no catalogados
- Vivienda individual
- Vivienda colectiva
- Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.
- Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.

Para las parcelas localizadas en las calles de borde del Área, el Organismo Competente estudiará la factibilidad de localización de los siguientes usos:
- Residencial para personas mayores, conforme las prescripciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Baja Mixtura de Uso (1)
- Jardín Maternal – Escuela Infantil – Jardín de Infantes, conforme las prescripciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Baja Mixtura de Uso (1)

6 APH46) Incentivos
Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55
Cautelar	> de 60 años	40

El tributo a desgravar comprende solo a Contribución Territorial.

7 APH46) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

7.1 APH46) Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.
Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo Competente.

7.2 APH46) Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público.
Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo Competente según procedimientos indicados en 7.4 de esta APH para su visado.
La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con una respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en el Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires.

7.3 APH46) Intervenciones en la vía pública.
Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán realizar una presentación ante el Organismo Competente según los procedimientos indicados en 7.4 de esta APH, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 APH46) Documentación de obra.
7.4.1 APH46) Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.
a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b) Ficha catastral.

c) Copia del contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de obras sanitarias, en caso de no existir éstos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto en escala 1:100. Fachadas, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El Organismo Competente podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:
- Distancias a las aberturas.
- Altura desde el nivel de la vereda.
- Distancia a las líneas divisorias.
- Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta

7.4.2 APH46) Documentación requerida para intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación.
Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública deberán constar de:

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación, según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O., a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.

El Organismo Competente gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre las instalaciones a las particularidades del área.

7.5 APH46) Demolición.

7.5.1 APH46) Demolición de edificios no sujetos a protección.
El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe éste deberá ser verificado por la Dirección de Emergencia Civil que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo Competente, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

3.7.36. APH48- Estación Coghlan y entorno

1 APH48) Carácter: Conjunto urbano de gran calidad ambiental conformado por un sector residencial desarrollado alrededor de la Estación Coghlan del ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre, donde se destacan la propia estación, un puente peatonal metálico y viviendas para empleados características de la arquitectura ferroviaria de fines del siglo XIX, la usina ubicada en la calle Estomba 2535, así como una serie de viviendas unifamiliares con características particulares.

2 APH48) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.36a.

3 APH48) Parcelamiento: Se deberá mantener la parcelaria actual.

4 APH48) Obligación de Proteger
4.1 APH48) Protección Especial
Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.36b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH48, Estación Coghlan y entorno.

4.1.1 APH48) Protección Edilicia
4.1.1.1 APH48) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH48, Estación Coghlan y entorno, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en integrales (I) Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH48) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH48) Protección Ambiental - Ámbito Preconsolidado
Corresponde a la totalidad del espacio público del Área. Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Organismo Competente.
El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo, según se indica en el Plano N° 3.7.36b.

4.1.2.2 APH48) Grados de intervención ambiental
a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones y trazados actuales. En el caso de producirse renovación de los materiales de las aceras, el Organismo Competente evaluará el material a utilizar para su reposición, debiendo responder a un proyecto unitario.

b) Forestación y senderos: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.
Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo Competente.

c) Desniveles naturales: Deberán respetarse los desniveles naturales de las parcelas que los tuvieran, no se permitirán obras que los desvirtúen.

d) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.

e) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo prohibiéndose 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.
Los toldos deberán ser de tela, de un único color sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares. No llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

f) 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 luz de neón incorporada escondida: de chapa con letras pintadas, aplicadas o caladas, cuyo color deberá ponerse a consideración del Organismo Competente.

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.
Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y 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 Área ni en el espacio público del mismo.

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 iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva en 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.

Toda propuesta de mejora de la iluminación del espacio público deberá contar con la aprobación del Organismo Competente.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

h) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en el espacio público con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente y cumplir con la normativa que fuera aplicable.

Todo nuevo elemento que se incorpore al mobiliario urbano existente deberá ser de diseño contemporáneo adecuado a la imagen del espacio, debiendo contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

i) Antenas y cables: 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. Solo se admitirá la colocación de cableados subterráneos.

Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los tres (3) metros de la H máxima de los edificios.

j) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo Competente, los planos de elevación correspondiente.

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

El Organismo Competente propiciará el llamado a concurso para el tratamiento unitario del conjunto de muros que enmarcan al entorno de protección.

k) Verjas: En los retiros de frentes se deberán materializar un muro bajo sobre la L.O. conforme los lineamientos del diseño original, admitiéndose la incorporación de una verja de hierro de hasta dos

(2) metros de altura, debiendo adoptarse un criterio general para el conjunto.

l) Actividades en la vía pública e instalaciones provisorias: En el área de la Estación el Organismo Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

Podrán autorizarse instalaciones provisorias para actividades culturales de interés público en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se altere el trazado ni se dañen elementos propios de los espacios verdes. Para ello se deberá presentar el proyecto de instalación al Organismo Competente y los instaladores se comprometerán a la realización de tareas de mantenimiento durante el tiempo que la instalación permanezca.
4.2 APH48) Protección General
4.2.1 APH48) Normas para obras en edificios no sujetos a protección especial
4.2.1.1 APH48) Normas particulares por zona
Según las características de edificabilidad el Área se subdivide en dos zonas graficadas en el Plano Nº 3.7.36a.

Zona 1
No se permiten obras nuevas. Solo se permiten obras de modificación interior y de mantenimiento y conservación exteriores.

Zona 2
Normas de Edificabilidad:
Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

a) Edificabilidad: cumplirá con las disposiciones generales de del artículo 3.1 y siguientes dispuestos para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo a: R = h/d = 1
R = h´/d´= 1,5

b) Atura máxima: será de nueve (9) metros a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.
Se permite sobrepasar el plano de altura máxima permitida hasta un plano límite a doce (12) metros de altura, siempre que dicha construcción esté retirada como mínimo dos (2) metros del plano de fachada y por debajo de un plano inclinado a sesenta grados (60°) con respecto al plano horizontal.
En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máximas y mínimas de las cubiertas, no deberá sobrepasar los doce (12) metros.

Por sobre el plano límite podrán sobresalir antenas, pararrayos y conductos
c) F.O.T. máximo = 1

d) F.O.S. = El que resulte de las normas de edificabilidad.

e) Centro libre de manzana: El centro libre de manzana será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado de terreno absorbente. No más del treinta por ciento (30%) podrá tener tratamiento distinto al del terreno absorbente.

f) 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 optar por las Líneas Oficiales respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.
Observaciones: El retiro de frente será medido a partir de la L.O y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los punto 5.3.1.1 y 5.3.1.3.2 de esta APH se materializarán tomando como referencia la predominancia en cada cuadra.

g) Las intervenciones deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica.

h) No se permiten topologías edilicias que para satisfacer requerimiento de estacionamiento demanden la necesidad de la tala de las especies arbóreas existentes en el espacio público.
i) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten a los artículos 4.2.1.2 Normas generales de composición de fachadas y/o Normas de tejido.

4.2.1.2 APH 48) Normas generales de composición de fachadas:
Normas generales de composición de fachadas:

a) Para la composición de fachadas las proporciones adoptadas y la relación de llenos y vacíos debe ser similar a la del entorno. Se deben utilizar materiales semejantes a los predominantes en los edificios de la cuadra, no siendo deseable la utilización de revestimientos cerámicos y/o pétreos aplicados.

b) No se permiten construcciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextual con lo existente.

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

d) Los muros divisorios e interiores visibles desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

5 APH48) Usos
5.1 APH48) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH48, Estación Coghlan y entorno, el Organismo Competente efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión con el nivel de catalogación correspondiente.

5.2 APH48) Usos en inmuebles no catalogados
Zona 1
En las construcciones de carácter precario emplazadas en el Área solo se admiten usos de mantenimiento ferroviario.

Zona 2
Según Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Media Mixtura de Usos A (2).

6 APH48) Incentivos
Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH48 ESTACIÓN COGHLAN Y ENTORNO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55
Cautelar	> de 60 años	40

El tributo a desgravar comprende solo al impuesto inmobiliario.
7 APH48) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

7.1 APH48) Intervenciones en inmuebles de propiedad oficial.
Cualquier intervención en inmuebles de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo Competente.

7.2 APH48) Intervenciones en inmuebles de dominio privado o de personas de derecho público.
Cualquier tarea de demolición, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en inmuebles de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo Competente según procedimiento indicados en 7.4 de esta APH para su visado.
La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en el Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires.

7.3 APH48) Intervenciones en la vía pública
Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo Competente según los procedimientos indicados en 7.4 de esta APH, previo a la iniciación de los

trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 APH48) Documentación de obra
7.4.1 APH48) Documentación requerida para intervenciones en inmuebles de propiedad pública o privada.
a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, estas deberán ser convalidadas por el propietario.

b) Ficha catastral

c) Copia del contrato de locación y/o título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de obras sanitarias en caso de no existir estos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto, en escala 1:100 y 1:50. Fachadas, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente y otras en relación con el entorno.

g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El Organismo Competente podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:
- Distancias a las aberturas.
- Altura desde el nivel de la vereda.
- Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.
j) Hoja de consulta
Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.

En caso de edificios sujetos a protección el Organismo Competente gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones a las particularidades del área.

7.5 APH48) Demolición
7.5.1 APH48) Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel. No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios protegidos.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Falta para este tipo de contravención. Los mismos solo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda a la normativa de edificación.

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe éste deberá ser verificado por la Dirección General Guardia de Auxilio y Emergencias que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo Competente, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

3.7.37. APH50- Avenida Callao

1 APH50) Carácter: Conjunto de alta calidad arquitectónica y urbana, caracterizado por una particular concentración de edificios representativos de las distintas vertientes arquitectónicas de fines del siglo XIX y principios del XX, que otorga a este ámbito un carácter ecléctico propio y original. A lo largo del mismo se distinguen dos zonas claramente diferenciadas, una de carácter político, administrativo y educacional, y otra donde predomina el uso residencial.
2 APH50) Delimitación: El Área queda delimitada en el Plano Nº 3.7.37a.

3 APH50) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil metros cuadrados (1.000 m2) de superficie.

4 APH50) Obligación de Proteger:
4.1 APH50) Protección Especial: Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.37b1 y 3.7.37b2.

4.1.1 APH50) Protección edilicia
4.1.1.1 APH50) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados APH50, Avenida Callao, 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 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH50) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH50) Niveles de calidad ambiental
El Órgano Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública, en el espacio público, que cumplimenten y no alteren el carácter del mismo.

Los niveles de calidad ambiental se indican en el plano Nº 3.7.37b2.
-Ámbitos Consolidados: Pasaje Enrique Santos Discépolo, Plaza“Rodríguez Peña ,”Av. Callao entre Av. Córdoba y Av. del Libertador.
-Ámbitos Preconsolidados: Plazoleta“Jardín de los Maestros ,”Av. Callao entre Av. Córdoba y Av. Rivadavia.
-Ámbitos Potenciales: Plazoleta de la Manzana 14, Sección.7

4.1.2.2 APH50) Grados de Intervención ambiental
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:

4.1.2.2.1 APH50) Normas Generales
a) Aceras y calzadas: Se mantendrán los materiales y dimensiones actuales. Cuando se trate de renovaciones integrales se deberá consultar al Organismo Competente.

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

c) Publicidad: En las fachadas del área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada en planta baja. Deberán estar encuadrados en los vanos.

Los anuncios deberán ser del tipo de letras sueltas, iluminados, no se permiten del tipo “back light”.

Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujarán los perfiles del edificio.
Queda prohibido el emplazamiento de anuncios salientes, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre fachadas, techos y medianeras de los edificios.

Todas las intervenciones deberán contar con dictamen previo favorable del Órgano competente.

d) Forestación: Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo criterios paisajísticos que permitan adaptarse a la escala del paisaje.
Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

En las plazas y plazoletas del Área se mantendrán los trazados, materiales y dimensiones originales. Toda modificación deberá responder a un proyecto integral que contemple aspectos históricos y paisajísticos y requerirá la aprobación previa del Organismo Competente.

e) Iluminación: 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, deberán responder a un diseño integral y contar con el dictamen favorable del Órgano Competente.

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

f) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo que no superen con su proyección la mitad de la acera prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Podrán construirse 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.

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

h) Actividades en la vía pública: El Órgano Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, los cuales requerirán permiso previo a su realización.
i) Monumentos: En el Listado de Monumentos y Elementos Singulares Área APH50 Avenida Callao, se consignan los elementos protegidos.

Cualquier intervención sobre monumentos y elementos singulares deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y ELEMENTOS SINGULARES ÁREA APH50 AVENIDA CALLAO

C	S	M	Ubicación	Denominación
20	7	2	Plaza Rodríguez Peña	Monumento a Rodríguez Peña
20	7	2	Plaza Rodríguez Peña (esq. Callao y Paraguay)	Monumento a Bernardo de Irigoyen
20	7	2	Plaza Rodríguez Peña	Busto Cabeza Juan Bautista de la Salle
20	7	2	Plaza Rodríguez Peña	Fuente con escultura
20	7	15	Plazoleta de los	Mástil

			Maestros	

j) 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 autorizado. Quedan prohibidas las redes de cables que atraviesan de forma aérea los espacios públicos y se adosan a la fachada de los edificios.

k) Carteles: Los carteles se deberán adecuar a la normativa vigente.

4.1.2.2.2 APH50) Ámbitos Consolidados
Pasaje Enrique Santos Discépolo y Plaza“Rodríguez Peña.”

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:
a) Mobiliarios Urbano: En la Plaza Rodríguez Peña se mantendrán las tipologías predominantes que constan en el “Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Área APH50 Avenida Callao”.

Todo nuevo elemento a instalarse deberá responder a un diseño integral que contemple los elementos existentes y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

CUADRO DE TIPOLOGÍAS DE MOBILIARIO URBANO ÁREA APH50 AVENIDA CALLAO

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
L 1		Farol de diseño neoclásico constituido por una columna de hierro ornamentada rematando en el aparato lumínico.
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN

L 2		Columna de hierro rematando en el aparato lumínico constituido de dos faroles.
L 3		Columna de hierro rematando en el aparato lumínico constituido de un farol.
B 1		Banco con asiento y respaldo de madera y soporte de estructura metálica.
B 2		Banco de estructura metálica sobre la cual se asientan listones de madera para constituir el asiento y el respaldo

b) Actividades en la vía pública: En el Pasaje Enrique Santos Discépolo se permite el uso de las veredas como expansión de bares, confiterías, cafés, heladerías y pizzerías pudiéndose ocupar aquellas solamente con mesas, sillas y sombrillas sin obstaculizar la libre circulación peatonal de acuerdo a la normativa vigente, previa autorización del Organismo Competente.

4.1.2.2.3 APH50) Ámbitos preconsolidados: Plazoleta “Jardín de los Maestros” y Av. Callao entre Av. Santa Fe y Av. del Libertador

Disposiciones generales:
Es de aplicación lo establecido en los literales a, b, d, e, f, g, h i, j y k del artículo 4.1.2.2.2 Disposiciones particulares

a) Publicidad: En el edificio correspondiente al Ministerio de Educación se permitirá colocar anuncios temporarios perpendiculares a la fachada, exclusivamente para la difusión de actividades culturales y/o recreativas públicas. Su colocación deberá ser discontinuada y no podrán disponerse estructuras fijas a tal efecto.

4.1.2.2.4 APH50) Ámbitos Potenciales: Plazoleta de la Manzana 14, Sección 7 y Av. Callao entre Av. Santa Fe y Av. Rivadavia.

Disposiciones generales:
Es de aplicación lo establecido en los literales a, b, c, d, e, f, g, i, j y k del artículo 4.1.2.2.2 Disposiciones particulares.

a) Actividades en la vía pública: En la plazoleta de la Manzana 14, Sección 7 el Órgano Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales.

4.2 APH50) Protección general
4.2.1 APH50) Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no Sujetos a Protección Especial
Este punto se refiere a la normativa general del tejido de edificabilidad y tipología edilicia para lotes vacíos y edificios no sujetos a protección especial.

4.2.1.1 APH50) Normas Generales de Edificabilidad
a) Las intervenciones deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un área de protección histórica.
b) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten a 4.2.1.2 “Normas Generales de Composición de Fachadas” o 4.2.1.3 “Normas particulares por zonas” o las presentes “Normas Generales de Edificabilidad”.

4.2.1.2 APH50) Normas generales de composición de fachadas.
El diseño de nuevas fachadas y las intervenciones en fachadas existentes se harán respetando las líneas predominantes en los inmuebles de valor patrimonial del entorno inmediato.

Deberán conservarse los revoques “símil Piedra París” existentes en las fachadas de los inmuebles del Área, respetando su composición, color y textura.

Toda medianera y/o muros interiores que se visualicen desde el espacio público deberán ser tratados arquitectónicamente con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto.
Todo equipo de aire acondicionado, climatizadores o calefactores existentes o a colocar que se acusen al exterior en fachadas o muros visibles desde la vía pública, será dispuesto de manera que no altere la composición básica de la fachada ni destruya ornamentos ni molduras.

La colocación y/o reubicación de cajas de conexiones, de medidores u otras instalaciones de las empresas de servicios públicos debe contar con la aprobación del Organismo Competente quien gestionará ante las mismas la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones.

4.2.1.3 APH50) Normas Particulares por Zona
El Área está subdividido en dos zonas graficadas en el Plano Nº 3.7.37a.

4.2.1.3.1 APH50) Zona 1
a) Carácter: Posee un carácter político, administrativo y educacional y su edificabilidad está mayormente constituido por edificios de arquitectura ecléctica que conforman un conjunto arquitectónico de relevancia.

b) Tipología edilicia: Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.
Basamentos: Se regirán por lo establecido para los Corredores.
Edificios entre medianeras: H máxima: treinta (30) metros
F.O.S.: Según normas generales del Título 6 del Código Urbanístico.
FOT: no será de aplicación
Usos: Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4)

Disposiciones Particulares
a) Parcelas adyacentes a edificios catalogados: cuando la altura a construir supere la del edificio catalogado, deberá enrasarse con la altura de este último en un ancho no menor a tres (3) metros. Se conformará fachada sobre el paramento resultante.

b) Completamiento de tejido: será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico.
c) Volúmenes construidos en esquina: en toda obra nueva a realizarse en un lote en esquina deberá materializarse un remate arquitectónico por sobre la H máxima de la fachada y en coincidencia con la ochava, hasta alcanzar un plano límite ubicado a seis (6) metros de la H máxima. En este caso se considerará a la H máxima como altura fija.

4.2.1.3.2 APH50) Zona 2
a) Carácter: Zona con predominio de uso residencial.

b) Tipología edilicia: Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.
H máxima: treinta y ocho (38) metros
F.O.S.: Según normas generales de edificabilidad
Usos: Se admitirán los usos del Área de Media Mixtura de Usos A (2)

Disposiciones Particulares
a) Parcelas adyacentes a edificios catalogados: cuando la altura a construir supere la del edificio catalogado, deberá enrasarse con la altura de este último en un ancho no menor a tres (3) metros. Deberá conformarse fachada sobre el paramento retirado resultante.

b) Completamiento de tejido: será de aplicación lo normado en el artículo 6.5.5. del Código Urbanístico.

c) Volúmenes construidos en esquina: en toda obra nueva a realizarse en un lote en esquina deberá materializarse un remate arquitectónico por sobre la H máxima de la fachada y en coincidencia con la ochava, hasta alcanzar un plano límite ubicado a seis (6) metros de la H máxima. En este caso se considerará a la H máxima como altura fija.

5 APH50) Usos
5.1 Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH50, Avenida Callao, el Organismo Competente efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su localización no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2 Usos en inmuebles no catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH50, Avenida Callao, se regirán por las normas de uso establecidas en 4.2.1.3 Normas particulares por zona.

6 APH50) Incentivos
Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1 serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral	> de 60 años	80
Estructural	> de 60 años	60
Estructural	£ de 60 años	50
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	£ de 60 años	30

El tributo a desgravar comprende solo al impuesto inmobiliario.

El Organismo Competente considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2

7 APH50) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

3.7.38. APH51 - Catedral al Norte

1 APH51) Carácter: El Área comprende aquellas manzanas del Área Central que ocupan el sector norte del trazado fundacional. Es vínculo de las diversas vocaciones históricas que confluyen en la identidad de la ciudad actual y alberga hitos representativos de la imagen simbólica nacional e internacional de Buenos Aires.

Consolidada en la segunda mitad del Siglo XIX, primero como residencia de las clases acomodadas y luego como testimonio de la transformación de la Argentina agropecuaria hacia su inserción en el mercado mundial, el área es sede de los principales compañías nacionales e internacionales en edificios de alto valor estético, y sitio de las principales transacciones financieras y administrativas del país.

2 APH51) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 3.7.38.

3 APH51) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil metros cuadrados (1.000 m2) de superficie.

4 APH51) Obligación de Proteger
4.1 APH51) Protección Especial
Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.38b.

4.1.1 APH51) Protección Edilicia - Bienes Catalogados
En el "Listado de Inmuebles Catalogados Área APH51 Catedral al Norte" se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales, Estructurales y Cautelares (I, E y C). Los grados de intervención se determinarán por aplicación de lo establecido en el Título 9 del Código Urbanístico, de acuerdo al Nivel de Protección consignado en las respectivas fichas de catalogación.

4.1.2 APH51) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH51) Niveles de Calidad Ambiental
El Órgano competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública en el espacio público.

Los niveles de calidad ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.38 b.

4.1.2.1.1 APH51) Nivel 1 / Ámbitos Consolidados:
- Calle Lavalle
- Calle Florida
- Av. Leandro N. Alem
- Av. Pte. Roque Sáenz Peña

4.1.2.1.2 APH51) Nivel 2 / Ámbitos Preconsolidados
- Entorno Convento de Santa Catalina

4.1.2.2 APH51) Grados de Intervención Ambiental

4.1.2.2.1 APH51) Normas Generales

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 las siguientes disposiciones generales:

a) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas. Solo se permiten las marquesinas existentes que sean parte integrante de la arquitectura original del edificio, las cuales no deben ser utilizadas como soporte de cartelería publicitaria y/o identificatoria del local comercial.

b) Toldos: Se permiten únicamente, en las plantas bajas, toldos rebatibles en voladizo que no superen con su proyección la mitad del ancho de la acera, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza. Deben construirse dentro de los vanos que cubren respetando el ritmo y la modulación de los mismos sin destruir ornamentos ni molduras.

Deben respetar la morfología edilicia. Deben ser de tela, de un único color, sin faldones laterales.

c) Publicidad: En las fachadas del área solo se admiten anuncios frontales simples o iluminados, del tipo de letras sueltas, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada en planta baja. En dichos anuncios solo se permite la inscripción identificatoria del local comercial.

Deben estar ubicados dentro del vano o inmediatamente sobre el dintel del mismo, sin desvirtuar molduras, ornamentos, almohadillados, carpinterías y herrajes, y demás elementos de la composición del diseño del edificio.

En los toldos se admite publicidad identificatoria del local comercial, en letras sueltas y cuyo tamaño no supere el quince por ciento (15%) de la superficie total del toldo.

Queda prohibido el emplazamiento de anuncios salientes, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre fachadas, techos y medianeras de los edificios.

En la vía pública solo se permite la fijación de afiches en las carteleras de propiedad de la Ciudad.

Todas las intervenciones deben contar con dictamen previo favorable del Organismo Competente.

d) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por cajas de telefonía, electricidad, buzones y todo otro elemento que no sean artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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 de sus instalaciones de manera de no afectar los valores patrimoniales del sector a través del Organismo

Competente.

4.1.2.2.2 APH51) Disposiciones Particulares
4.1.2.2.2.1 APH51) Ámbitos Consolidados
- Calle Florida

a) Publicidad: Se permiten letreros salientes perpendiculares al plano de la fachada con mensajes que hagan referencia a la actividad desarrollada en el lugar, de acuerdo con la razón social de las personas físicas o jurídicas, o la actividad que en el mismo se desarrolle.
Deben cumplir con las siguientes condiciones:
I) Ancho máximo cuarenta centímetros (0,40m).
II) La saliente máxima permitida es de ochenta centímetros (0,80m).
III) La altura del dispositivo máxima permitida es de ochenta centímetros (0,80m).
IV) El dispositivo debe instalarse a partir de los dos metros con cincuenta centímetros (2,50m) medidos desde el nivel de la acera.
V) Pueden ser simples, luminosos o iluminados.
VI) Se permite solo un letrero saliente por local colocado exclusivamente en planta baja a excepción del local que se encuentre habilitado en el primer piso. En caso de locales que enfrenten a distintas arterias, se admite un saliente por frente.

Todas las intervenciones deben contar con dictamen previo favorable del Órgano Competente.
- Avenida Leandro N. Alem

a) Iluminación: Se mantendrán los artefactos de iluminación de Bienes Catalogados ubicados en las aceras cubiertas con pórticos.

4.2 APH51) Protección General
4.2.1 APH51) Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no sujetos a Protección Especial
Los inmuebles no catalogados ubicados dentro del área se regirán por las siguientes normas:

4.2.1.1 APH51) Normas Generales de Edificabilidad
4.2.1.1.1 APH51) Se permiten basamentos, edificios entre medianeras sin retiros de frente totales ni parciales, y de perímetro semilibre, estos últimos únicamente en aquellas parcelas adyacentes a edificios de perímetro libre o semilibre.

No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten a 4.2.1.2 “Normas Generales de Composición de Fachadas y Medianeras” o 4.2.1.3 “Normas Particulares por Zonas”.

Basamento Zonas 1 y 2: Ocupación hasta L.I.B. hasta diez (10) metros de altura.

Basamento Zona 3: Ocupación hasta L.I.B. hasta siete (7) metros de altura.
Basamento en edificios adyacentes a edificios catalogados: El Órgano C determinará la altura tomando como referencia la altura de basamento del edificio protegido.

Área edificable: Determinada por la Línea Oficial y la Línea de Frente Interno.

Alturas máximas:
I) En avenidas: treinta y dos (32) metros sobre la L.O. a contar desde la cota de parcela.
II) En calles: veintiún (21) metros sobre L.O. a contar desde la cota de parcela.
III) Construcciones por sobre la altura máxima de fachada:
Toda construcción por sobre la altura máxima deberá considerar a su entorno y las medianeras expuestas que la circundan. Los volúmenes que se construyan sobre la altura máxima tendrán un plano límite horizontal en avenidas de treinta y ocho (38) metros, y en calles de veintisiete (27) metros.
Deberán cumplir las siguientes condiciones:
Retiros: Se podrán alcanzar dos retiros. Dicho volumen se dispondrá a 2 (dos) metros de la L.O. y sin rebasar un plano inclinado cuyo ángulo será de 60º respecto del plano horizontal coincidente con la altura máxima.

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 limite y cuyo ancho total no exceda el tercio del ancho de la parcela.

Volúmenes construidos en esquina: Será de aplicación lo dispuesto por el artículo 5.3.5 Altura de edificios en esquina. 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 limite correspondiente y cuyo ancho total no exceda el tercio del ancho de la parcela.

No será de aplicación el artículo 6.5.5 Completamiento de Tejido del Código Urbanístico, a excepción de los casos previstos en el Gráfico Nº 3.7.38 c) para lotes de ancho mayor a quince (15) metros.

En relación con la conformación del espacio urbano y los patios auxiliares se regirá por el Título 6 del Código Urbanístico.

4.2.1.1.2 APH51) Ampliación
Los edificios existentes no incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH51 Catedral al Norte, podrán ser ampliados hasta alcanzar la altura máxima permitida en la zona según lo dispuesto en el Título 6 del Código Urbanístico.

4.2.1.1.3 APH51) Construcciones Permitidas por sobre el Plano Límite

El Plano Límite solo podrá ser rebasado hasta una altura de tres (3) metros, por:

a) Antenas para uso exclusivo del inmueble sin fines comerciales, pararrayos y conductos de ventilación y chimeneas cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes. Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

b) Tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.

c) Volúmenes en esquina: en toda obra nueva a realizarse en un lote en esquina podrá materializarse un remate arquitectónico no habitable por sobre el plano límite y en coincidencia con la ochava, hasta alcanzar un nuevo plano ubicado a tres (3) metros del mismo.

Los elementos sobresalientes enumerados en los puntos a) y b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen tratado arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

4.2.1.1.4 APH51) Lotes Pasantes Afectados por dos o más Ámbitos
Las parcelas pasantes con frentes afectados a distintos ámbitos tomarán las disposiciones que corresponden a cada frente hasta la mitad de la manzana en el artículo medio del lote con excepción de los lotes afectados por el Área AE14.

4.2.1.1.5 APH51) Tipología Edilicia
a) Si el edificio linda con un edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre, deberá 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 y se conformará fachada sobre el paramento resultante.

b) Sí el edificio linda con un edificio de perímetro libre o semilibre con basamento, deberá enrasarse con la altura del basamento, en tanto que el sector de perímetro libre deberá respetar lo establecido en el inciso a).

En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano y se conformará fachada sobre el paramento resultante.

c) Si el edificio se adosa a un muro divisorio de un bien catalogado de altura menor a las establecidas en las normas generales del punto 4.2.1.1, deberá enrasarse con la altura del bien catalogado en un ancho no menor a tres (3) metros, en tanto la banda edificable estará determinada por las normas generales del artículo 4.2.1.1 y los literales a) y b) del presente inciso.

En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano y se conformará fachada sobre el paramento resultante.

4.2.1.2 APH51) Normas Generales de Composición de Fachadas y Medianeras
4.2.1.2.1 APH51) Salientes

a) Balcones: Será de aplicación la normativa de edificación con la siguiente limitación: los balcones no podrán superar el un (1) metro de proyección contado a partir de la línea municipal sobre la vereda. No se permitirán balcones cuyo ancho total exceda el tercio del ancho de la parcela.

b) Moldura ornamentales y detalles arquitectónicos horizontales o verticales: se permiten salir de la L.O. hasta una distancia máxima de 30cm.

4.2.1.2.2 APH51) Muros divisorios e Interiores visibles desde la vía pública
Todo muro divisorio e interior visible desde la vía pública deberá ser tratado arquitectónicamente con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto.

4.2.1.2.3 APH51) Equipos de aire acondicionado, climatizadores o calefactores
Todo equipo de aire acondicionado, climatizador o calefactor existentes o a colocar que se acusen al exterior en fachadas o muros visibles desde la vía pública será dispuesto de manera que no altere la composición básica de la fachada ni destruya ornamentos ni molduras. Sobre bienes catalogados quedan prohibidos los equipos del tipo "de ventana" que rompan los paramentos.

En la planta baja queda prohibida la colocación de todo equipo de aire acondicionado, climatizador o calefactor.

4.2.1.2.4 APH51) Cajas de conexiones u otras instalaciones de las Empresas de Servicios Públicos
La colocación y/o reubicación de cajas de conexiones, de medidores u otras instalaciones de las empresas de servicios públicos debe contar con la aprobación del Organismo Competente quien gestionará ante las mismas la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones.

4.2.1.2.5 APH51) Composición de Fachadas en Edificios Adyacentes a Bienes Catalogados
Si el edificio se adosa a un bien catalogado, para la composición de su fachada deberá respetar la fachada del bien protegido, continuando sus líneas predominantes y lineamientos generales.

4.2.1.3 APH51) Normas Particulares por Zona
El Área queda dividida en 3 zonas según Plano Nº 3.7.38.

Zona 1
Carácter: Reúne un conjunto edificios de extraordinaria calidad. Aglutina piezas urbanas, fundamentalmente del sector económico financiero, que son la culminación de la representación de solvencia y tradición. Con una ocupación total del terreno, conforman un tejido particular dentro de la Ciudad.

Zonas 2 y 3
Carácter: Zonas con usos mixtos, financiero-residencial.

4.2.1.4 Normas Particulares por Ámbitos
- Av. Leandro N. Alem
Es de aplicación lo establecido por el artículo 9.1.10.8 Área AE13 Aceras cubiertas con pórticos, y

lo establecido por el Articulo 9.1.10.9 Área AE14 Tramo Avenidas Paseo Colón, Leandro N. Alem y Del Libertador entre Av. Brasil y calle Eduardo Schiaffino.

- Av. Pte. Roque Sáenz Peña
Es de aplicación lo establecido por el artículo 9.1.10.3 Área AE3 Av. Pte. Roque Sáenz Peña y Pte. Julio A. Roca.

- Entorno Convento de Santa Catalina Es de aplicación lo establecido por el Articulo 7.1.11.11 Área AE16.

5 APH51) Usos
5.1 APH51) Usos en Inmuebles Catalogados.
En los edificios incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH51 Catedral al Norte, el Órgano Competente efectuará, en cada caso, el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta dentro de los usos admitidos para las Zonas 1, 2 y 3. Todo uso a localizar no deberá menoscabar los valores patrimoniales del bien a rehabilitar.

5.2 APH51) Usos en Inmuebles No Catalogados
5.2.1 APH51) Zonas 1 y 2
Usos: Los usos para los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH51 Catedral al Norte, serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4)

5.2.2 APH51) Zona 3
Usos: Los usos para los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH51 Catedral al Norte, serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4)

6 APH51) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo con la siguiente escala:

Nivel de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta	Incremento por tipo de actividad hasta	Porcentaje total hasta
Integral		80 - 90	10	100
Estructural	≥50 >50	60 - 70 50 - 60	10 10	80 70
Cautelar	≥50 >50	30 - 40 20 - 30	10 10	50 40

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

El Órgano competente considerará a los efectos de esta escala los siguientes criterios de ponderación:

Se priorizarán los edificios cuyo uso sea destinado a actividades de contenido social y cultural, así como aquellos que promuevan la diversificación de actividades e inversiones en el área, favoreciendo la generación de nuevos empleos.

Asimismo, se priorizarán aquellos edificios cuyos usos contribuyan a una mejora notoria de la calidad ambiental, definida -entre otros- por los siguientes indicadores: Relación con el tránsito vehicular, contaminación atmosférica y sonora, producción de residuos sólidos y horarios de funcionamiento.

Se determinará un Régimen Especial de Incentivos para el Área y sus Bienes Catalogados.

7 APH51) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

7.1 APH51) Intervenciones en la Vía Pública: Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normado para el presente Área APH.

Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo Competente, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estética urbana establecidos para el Área, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

8 APH51) Normas Particulares
8.1. APH51) Aféctense las Parcelas 2a, y 3, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 14, y Parcela 1c, Manzana 1T, Sección 97, Circunscripción 21, a Área APH 51, Zona 1 del Código Urbanístico, para las que será de aplicación lo establecido en el artículo 4.2.1 Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no sujetos a Protección Especial del Área APH 51. No serán de aplicación las disposiciones de los artículos 6.4.2 y 6.4.3 del Código Urbanístico.

8.2. APH51) Los titulares de dominio de las Parcelas 2a, y 3, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 14 y Parcela 1c, Manzana 1T, Sección 97, Circunscripción 21, quedan obligados a la construcción de una sede universitaria en el perímetro delimitado por la Ley 2.972 como Distrito Tecnológico, en un plazo de 48 meses contados desde la promulgación de la Ley 4.980, como así también quedan obligados a la construcción de una institución educativa pública para niños de 0 a 3 años en la Comuna 4 para por lo menos cien alumnos en el mismo plazo. Los titulares se obligan a celebrar con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el correspondiente Convenio Urbanístico en donde se establezcan las contraprestaciones y demás cargos.

3.7.39. APH53 – Floresta

1 APH53) Carácter: Ámbito de valor histórico ambiental, entorno a la Estación Floresta, compuesto por edificios de diversas tipologías localizados en el casco fundacional de Floresta. Dentro de un

marco verde de calidad que se articula con una plaza de escala barrial y que conforma una situación espacial de interés público, socialmente reconocido, que contiene significantes arquitectónicos con referencias individuales de valor histórico y cultural de fuerte contenido simbólico para la memoria del lugar.

2 APH53) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos N° 3.7.39a.

3 APH53) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1.000m² de superficie.

4 APH53) Obligación de Proteger:
4.1 APH53) Protección Especial: Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.39b), y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH53, Floresta.

4.1.1 APH53) Protección edilicia
4.1.1.1 APH53) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH53, Floresta, que se encuentra incluido 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 APH53) Protección Ambiental
4.1.2.1 APH53) Niveles de calidad ambiental
4.1.2.1.1 APH53) Nivel 3 Ámbito Potencial
El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público, según se indica en el Plano N° 3.7.39b).
4.1.2.2 APH53) Grados de intervención ambiental
a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.
Se conservarán los empedrados existentes.

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: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos podrán construirse 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 llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

d) Publicidad: En las fachadas del área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada en planta baja. Deberán estar encuadrados en los vanos.

Los anuncios deberán ser del tipo de letras sueltas, que no superen los cinco (5) centímetros de espesor.

Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujarán los perfiles del edificio.

Queda prohibido el emplazamiento de anuncios salientes, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre fachadas y techos de los edificios.

e) Forestación: Los ejemplares de especies arbóreas existentes deberán conservarse.

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies existentes se hará sobre la base de criterios paisajísticos e históricos.
Los elementos arbóreos que por sus características particulares de tamaño, edad, valor simbólico, etc., gozan de una especial valoración, quedando prohibida la tala o trasplante de las especies vegetales incluidas en este registro.

Las tareas de mantenimiento y obras requeridas serán realizadas por la autoridad de competencia, debiendo informar al Organismo Competente de las acciones emprendidas en ese sentido. Los ejemplares deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción; se deben reponer con especies vegetales similares cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción.

f) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas deberán buscar la armonía del conjunto en el uso de colores y texturas, tomando como referencia las líneas predominantes de los edificios catalogados o la de los edificios que tipológicamente consoliden el conjunto.

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, monumentos y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

La iluminación nocturna de las fachadas 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.
Cuadro de Tipologías APH Floresta - Escultura "La Columna de la Vida" Autor Antonio Pujía (Ciudadano Ilustre de Bs. As. y vecino de Floresta), Plaza Vélez Sársfield Av. Avellaneda / Chivilcoy / Bogotá / Bahía Blanca - Mástil Central de la plaza Vélez Sársfield (Ver Ley Nº 4.975, Art. 5º).

h) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente de acuerdo a las tipologías predominantes.

4.2 APH53) Protección general
4.2.1 APH53) Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no Sujetos a Protección Especial
Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH53, Floresta, se regirán por las siguientes normas de edificabilidad:
a) Carácter: Zona destinada al uso residencial predominante con una densidad media y media–baja, conformada por viviendas individuales y colectivas.

b) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

c) Tipología Edilicia: Solo se permiten edificios entre medianeras.

d) H Máxima: nueve (9) metros por encima de la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de tres (3) metros desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado de cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de nueve (9) metros y con un plano límite horizontal a doce (12) metros de la cota de la parcela.

e) F.O.S.: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L.O. y la L.F.I.
Por debajo de la cota de la parcela se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la misma, salvo las limitaciones del Título 6 del Código Urbanístico.

f) Espacio urbano: se considera a partir de la cota –3,50m.

5 APH53) Usos
5.1 APH53) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH53, Floresta, el Organismo Competente efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2 APH53) Usos en inmuebles no catalogados: En los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH53, Floresta, se permite:

Residencial:
-Vivienda individual.
-Vivienda colectiva.
-Hogar de niños, niñas y adolescentes.
-Residencial para personas mayores (sólo sobre avenidas).

Comercial:
-Antigüedades, objetos de arte (sólo sobre avenidas).
-Artículos de deporte, armería y cuchillería, ortopedia, instrumentos de precisión, científicos y musicales- símbolos partiros, medallas y trofeos hasta 200m^2 y sobre avenidas.
-Bazar, platería, cristalería, artefactos de iluminación y del hogar (sólo sobre avenidas).
-Cuadros, marcos y espejos enmarcados hasta 200m^2 y sobre avenidas.
-Farmacia hasta 200m^2 y sobre avenidas.
-Herboristería hasta 200m^2 y sobre avenidas.
-Florería y plantas de interior hasta 200m^2 y sobre avenidas.
-Joyería y relojería-compraventa e metales y piedras preciosas hasta 200m^2 y sobre avenidas.
- Maquinas de oficina, calcula, contabilidad, computación, informática- aparatos y equipos de telefonía y comunicación (sólo sobre avenidas).
-Mercería, botonería, bonetería, fantasías hasta 200m^2 y sobre avenidas.
-Óptica, fotografía hasta 200m^2.
-Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes-artículos de plástico y embalajes-artículos publicitarios hasta 200m^2 y sobre avenidas.
-Perfumería, artículos de limpieza y tocador hasta 200m^2.
-Productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado, y autoservicio) (se opere o no por sistema de venta autoservicio)-Tabaco, productos de tabaquería y cigarrería hasta 200m^2.
-Quiosco
-Santería, artículos de culto y rituales hasta 200m^2 y sobre avenidas.
-Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería hasta 200m^2 y sobre avenidas.
-Textiles, pieles, cueros, artículos personas, del hogar y afines (sólo sobre avenidas).
-Vidrios y espejos hasta 200m^2 y sobre avenidas.
-Papeles pintados, alfombras, artículos de decoración (sólo sobre avenidas).

Servicios:
-Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria (sólo sobre avenidas).
-Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas hasta 100m^2 y sobre avenidas.
-Copias, fotocopias, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico hasta 100m^2 y sobre avenidas.
-Estudios profesionales hasta 200m^2 y sobre avenidas.
-Estudios profesionales (anexo a vivienda) hasta 50m^2.

-Personales directos en general hasta 100m^2 y sobre avenidas.
-Casa de cambio-agencia de seguros hasta 100m^2 y sobre avenidas.
-Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales mutuales, gremiales o de bien público hasta 500m^2 y sobre avenidas.
-Policía (comisaría)
-Oficinas descentralizadas referencia C.

Alojamiento:

-Hotel boutique referencia C.
-Albergue turístico, hostel referencia C.
-.Hostal, bed & breakfast, cama y desayuno referencia C.
- Hospedaje turístico, residencial turístico referencia C.

Sanidad:

-Consultorio profesional (anexo a vivienda) hasta 50m^2.
-Casa de cuidados paliativos referencia C.
-Centro de Salud Mental de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
-Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
-Centro médico u odontológico (sólo sobre avenidas).
-Servicio médico u odontológico de urgencia (sólo sobre avenidas).
-Institutos sin internación (sólo sobre avenidas).
-Vacunatorio hasta 50m^2.

Educación:

-Jardín maternal privado referencia C.
-Escuela infantil privado referencia C.
-Jardín de infantes privado referencia C.
-Jardín maternal estatal.
-Escuela infantil estatal.
-Jardín de infantes estatal.
-Escuela primaria privada referencia C.
-Escuela primaria estatal.
-Escuela de educación especial con o sin formación laboral privada referencia C.
- Escuela de educación especial con o sin formación laboral estatal.
-Institutos de enseñanza (sólo sobre avenidas).

Diversiones públicas, cultura, culto y recreación:

-Centro cultural Clase A referencia C.
-Galería de arte hasta 200m^2.
-Museo Clase II, condicionado por el inmueble.
-Biblioteca local
-Clubes de barrio
-Gimnasio hasta 200m^2 y sobre avenidas.
- Locales de Culto referencia C.

Transporte

-Garage y/o taller de subterráneo referencia C.
-Estación intermedia de subterráneo referencia C.
-Estación intermedia de tren suburbano referencia C.
-Estación terminal de subterráneo referencia C.
-Estación terminal de tren suburbano referencia C.

Sobre la Avenida Avellaneda se permiten los usos correspondientes al Área de Mixtura de Usos del Suelo A (2), según el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

5.3 APH53) No se admitirán en el polígono la localización de los siguientes usos: “Fabricación de productos textiles” (ClaNAE 171, 1711.1, 1711.3, 1711.4, 1712.0, 172, 1721, 1721.0, 1722, 1722.0, 1723, 1723.0, 1729, 1729.0, 173, 1730, 1730, 1730.1, 1730.2, 1730.9), “Fabricación de prendas de vestir, terminación y teñido de pieles” (ClaNAE 181, 181.1, 181.11, 181.12, 181.13, 181.19, 181.2, 181.20, 182, 1820) y “Curtido y terminación de cuero, Fabricación de artículos de marroquinería, talabartería y calzado y de sus partes” (ClaNAE 191, 1912, 1920, 1920.1, 1920.2, 1920.3).

6 APH53) Incentivos
Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo con la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH53 FLORESTA

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	£ de 60 años	50
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	£ de 60 años	30

El tributo a eximir comprende Alumbrado, barrido y limpieza, Contribución territorial y Pavimentos y aceras.
7 APH53) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

7.1 APH53) Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.
Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo Competente.

7.2 APH53) Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público.
Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo Competente según procedimientos indicados en el artículo 7.4 de esta APH para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones Régimen de Faltas de la

Ciudad de Buenos Aires.

7.3 APH53) Intervenciones en la vía pública.
Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo Competente según los procedimientos indicados en el artículo 7.4 de esta APH, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 APH53) Documentación de obra.
7.4.1 APH53) Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.
a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.
b) Ficha catastral.

c) Copia del contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de obras sanitarias, en caso de no existir estos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto, obras nuevas en escala 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, en escala 1:50.
Fachadas, obra protegida y obra nueva, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El Organismo Competente podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en los literales a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:
- Distancias a las aberturas.
- Altura desde el nivel de la vereda.
- Distancia a las líneas divisorias.
- Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta.

7.5. APH53) Demolición.
7.5.1 APH53) Demolición de edificios no sujetos a protección.
El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

7.5.2 APH53) Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.
No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios protegidos.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Régimen de Faltas de la Ciudad para este tipo de contravención. Los mismos solo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda la normativa de edificación.

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe éste deberá ser verificado por la Dirección de Emergencia Civil que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo Competente, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

3.7.40. APH 54 - Conjunto Barraca Peña

1 APH 54) Carácter: Conjunto testimonial de la arquitectura productiva y comercial del siglo XIX, conformado por el edificio conocido como “La Lanera”, “Almacén o Pulpería” y los muros que delimitan el sector donde se enterró el hallazgo arqueológico del galeón español de final del siglo XVII – principios del siglo XVIII. El sistema se completa con el “Puente Barraca Peña” y la “Estación Barraca Peña”.

2 APH54) Delimitación: según Plano N° 3.7.40

3 APH54) Estructura parcelaria: no se admite subdivisión parcelaria

4 APH 54) Obligación de proteger
4.1 APH 54) Protección Especial: los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.40
Zona 1
Delimitación: Comprende los edificios conocidos como “La Lanera”, “Almacén o Pulpería” y los muros que delimitan el sector donde se enterró el hallazgo arqueológico del galeón español, según Plano N°3.7.40

4.1.1 APH 54) Protección Edilicia:
Los edificios de valor patrimonial indicados en el Plano N° 3.7.40, admiten los grados de intervención especificados en la normativa de edificación y que son permitidos para el nivel de protección Estructural.

Tipología: No se admitirán nuevas construcción.

4.2 APH54) Protección General:
Zona 2
Delimitación: comprende el sector administrativo, social y cultural de la Autoridad de Cuenca Matanza-Riachuelo (ACUMAR), según Plano N° 3.7.40.
Tipología edilicia: Se admitirán edificios de perímetro libre y perímetro semi libre.
F.O.S.: Área edificable según plano.
Plano Límite = veintiún metros (21m) a contar de la cota a determinar por el Organismo Competente.
H máxima: no aplica
La volumetría propuesta debe guardar relación con las características del entorno, teniendo en cuenta las alturas de los edificios preexistentes y la cercanía con el sector donde se emplaza el galeón recuperado.

5 APH54) Usos: Se admitirán usos administrativos, cultural, esparcimiento, educación y gastronomía.
Para otros usos el Consejo determinará la pertinencia de su localización.

6APH 54) Publicidad, marquesinas y toldos: Serán de aplicación las normas para edificios catalogados.

4. ÁREAS DE ARQUITECTURA ESPECIAL

4.1.1. AE1 – Terraza Agüero

1 AE1) Delimitación: Esta Área queda delimitada según el Plano Nº 4.1.1.

2 AE1) Tejido: La altura de la fachada a plomo de la L.O. es de 24,30m, lo que admite planta baja y un máximo de 7 pisos. Por encima de esta altura se puede construir un parapeto de noventa centímetros (0,90m) de alto.

En esta área, por encima del plano horizontal situado a nivel de la altura de fachada, se respetaran los siguientes perfiles:

2.1 AE1) Sobre la altura de fachada, el edificio tendrá un piso retirado (octavo), con un retiro de dos (2) metros de la L.O. y una altura de tres (3) metros sobre esta nueva altura puede haber un parapeto de un (1) metro

2.2 AE1) Por encima del piso anterior habrá otro piso (noveno) retirado dos (2) metros respecto del plomo inferior y de una altura total de tres (3) metros que puede estar coronado de un parapeto de un (1) metro de alto.

2.3 AE1) Las construcciones complementarias: Casilla de máquinas, tanque y llegada de escaleras no sobrepasaran un plano con pendiente 2:3, que arranque de la intersección del plano horizontal a nivel más30,30 m con el vertical del último piso retirado.

En esta Área, los proyectistas deben armonizar la arquitectura de la fachada con la del edificio de la Parcela 11 de la Manzana 151, sin que ello signifique subordinarse a su estilo.

Sobre los frentes de Gelly y Obes y terraza Agüero, solo se permiten salientes cerradas, cuyo avance máximo respecto a la L.O. es de sesenta centímetros (0,60m) debiendo apartarse por lo menos tres (3) metros de los ejes divisorios de la parcela y del encuentro de las L.O. que concurren a las esquinas.

A las construcciones complementarias se asignará un cuidadoso tratamiento, alternando los bloques necesariamente macizos de las mismas, con estructuras transparentes, para obtener un conjunto cuya vista, como coronamiento, resulte agradable y armonice con el resto de los edificios.

Los proyectos serán sometidos a estudio y aprobación del Organismo Competente.

Queda prohibida la construcción de edificios de perímetro libre en esta Área.

3 AE1) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

4.1.2. AE2 – Av. Cabildo entre Juramento y Echeverría

1 AE2) Delimitación: Este Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 4.1.2.

2 AE2) Tejido: La altura de fachada a plomo sobre la L.O. de la calle Echeverría, la Av. Cabildo y la Av. Juramento, será de doce metros con ochenta centímetros (12,80m). Esta altura se aplicara sobre la acera aporticada de Vuelta de Obligado. El "cero" de las mediciones, para las manzanas, está ubicado en la calle Policarpo Mom. (Ver Plano N° 4.1.2).

Encima de la altura de doce metros con ochenta centímetros (12,80m) puede haber baranda metálica.

En esta Área se puede rebasar el plano horizontal a nivel de altura de fachada, a una distancia de seis (6) metros del plomo de esta, solo con construcciones auxiliares, a saber: Conductos de ventilación ,chimeneas, tanques y salida de escaleras. Estas construcciones requerirán aprobación especial.

3 AE2) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

4.1.3. AE3 – Av. Pte. Roque Sáenz Peña y Pte. Julio A. Roca

1 AE3) Delimitación: Esta Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en los Planos Nros. 4.1.3 a) y 4.1.3 b).

2 AE3) Tejido: Las alturas reguladas y los lineamientos de fachada son obligatorios.
a) Altura regulada:
La altura regulada para la fachada principal es de 37m y se medirá a partir del "cero" señalado por el Organismo Competente para cada cuadra.

Las parcelas con frente a las calles transversales a este Área (Av. Pte. Roque Sáenz Pena y Av. Pte. Julio A. Roca) quedan incorporadas al régimen del mismo en la extensión que se indica en los Planos N° 4.1.3 a) y 4.1.3 b).

La edificación podrá rebasar el plano horizontal a nivel de la altura permitida para la fachada principal, sin exceder un Plano Límite distante seis (6) metros de ese plano horizontal y manteniéndose debajo de otro, inclinado cuarenta y cinco grados (45 ,(°apoyado en la intersección del vertical correspondiente a la L.O. con dicho horizontal.

Estas construcciones tendrán paramentos verticales que serán tratados arquitectónicamente y merecerán aprobación especial del Organismo Competente.

Del perfil descripto solo podrán sobresalir cornisas, molduras, elementos arquitectónicos con las medidas establecidas en el Código de Edificación y parapetos translucidos hasta un metro y veinte centímetros (1,20m) de altura sobre el respectivo solado.

El plano límite solo podrá ser rebasado, manteniéndose debajo del plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°), por antenas y pararrayos; también podrán hacerlo conductos y chimeneas cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes. Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

b) Lineamientos de Fachada:
La fachada principal será proyectada acusando separadamente: El zócalo, la fachada propiamente dicha y el ático.
- El zócalo: Está limitado superiormente por un balcón corrido cuyo antepecho debe alcanzar la altura de nueve (9) metros sobre el "cero".

Tanto el zócalo como este balcón y su antepecho, deberán revestirse de piedra natural de color uniforme para toda la cuadra. Su color y calidad deberán merecer la aprobación, en muestras presentadas al Organismo Competente.

El primer edificio que se levante en la cuadra, determinará el material a emplearse en el resto a edificar.

- La fachada propiamente dicha y el ático :pueden revestirse con piedra natural, revocados o enlucidos con mezcla de cemento blanco y polvo de mármol u otras piedras, o con productos elaborados para ese fin. Tanto la piedra natural como los revoques a emplearse, deberán contar con la aprobación del Organismo Competente, prohibiéndose la pintura para muros.
- Salientes: El balcón, que en toda la longitud del frente debe construirse a la altura de ocho (8) metros, tendrá una saliente de 1,50m.

Debajo de este balcón y sus ménsulas, no pueden ejecutarse otras salientes, excepto marquesinas, cuyo diseño forme parte de la fachada y merezca la aprobación del Organismo Competente.

La fachada propiamente dicha tendrá una faja o moldura, cuya arista superior se encontrara a 28,80m de alto. Una cornisa con un vuelo de 1,50m cuyo filo superior estará a 33m, limitara la fachada. Esta cornisa puede utilizarse como balcón siempre que su parapeto sea ejecutado en metal, de modo que permita la vista a su través. El ático tendrá una cornisa de coronamiento o remate con vuelo de 0,50m

- Cuerpo saliente sobre la L.O.E.: Solamente sobre la L.O.E., y, a partir de la altura de ocho (8) metros sin rebasar las L.O. concurrentes se permite ejecutar un cuerpo saliente cerrado, que puede alcanzar hasta 1,50m máximo.

El balcón podrá ejecutarse en forma corrida, por fuera del cuerpo cerrado.

c) En este Área queda prohibido construir edificios de perímetro libre.

3 AE3) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

4.1.4. AE4 – Circuito de interés turístico La Boca

1 AE4) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 4.1.4
Comprende:

a) La zona delimitada por las calles Rocha, Garibaldi, Gral. Gregorio Araoz de Lamadrid y Palos, incluyendo las parcelas frentistas de ambas aceras, y la Av. Don Pedro de Mendoza.

b) Las fachadas frentistas al circuito de interés turístico que se desarrollará en coincidencia con el trazado del FFCC Gral. Roca desde Brandsen hasta el Riachuelo.

c) Las fachadas frentistas a la Av. Don Pedro de Mendoza comprendidas entre Alvarado y el Puente Nicolás Avellaneda y las que puntualmente se considere de interés conservar.

d) Las fachadas frentistas a las plazas Matheu, Almirante Brown y Solís, con excepción de las cuadras con Línea de Edificación Particularizada de las calles Irala y Suárez.

2 AE4) Disposiciones Particulares:
Grado de conservación: El Organismo Competente determinará el grado de conservación a exigir en cada caso.
Sea cual fuere el grado de conservación determinado, se tenderá a mantener los rasgos característicos de la zona.

Integración Paisajística: Toda nueva edificación deberá armonizar plásticamente con los linderos e integrarse con las características arquitectónicas predominantes en la cuadra, sin que ello implique subordinación a un estilo determinado. Los proyectos deberán indicar claramente, en forma gráfica y escrita los materiales, textura, coloración y cualquier otro elemento significativo del mismo a efectos de demostrar el cumplimiento del requisito antedicho.

3 AE4) Tramitación: Todo propietario que desee efectuar demolición, obra nueva, ampliación, transformación, restauración, restitución, reconstrucción o pintura deberá, con carácter previo al inicio de los trabajos, presentar una solicitud de consulta a fin de que el Organismo Competente determine la viabilidad de los trabajos a realizar y oriente al peticionante.

4 AE4) Usos y Edificabilidad
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.) del Código Urbanístico salvo el sector denominado Barranca Peña ubicado entre la Av. Don Pedro de Mendoza, vías del FFCC Gral. Roca y la arteria Daniel Cerri, cuyo Área de base será UF.

b) Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3).

4.1.5. AE6 – Plaza Congreso

1 AE6) Delimitación: Este Área queda delimitada según las Planchetas de Edificabilidad y Usos y el Plano N° 4.1.5.

2 AE6) Tejido: La altura fija para la fachada principal se medirá a partir de un plano horizontal que

pasa por el artículo 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 deberá 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.

3 AE6) Usos: Los Usos se rigen por lo señalado para el APH1.

4.1.6. AE8 – Plaza de Mayo

1 AE8) Delimitación: El Área queda delimitada según las Planchetas de Edificabilidad y Usos y el Plano N° 4.1.6

2 AE8) Tejido: Las alturas reguladas para la fachada principal son las que se indican en el Plano N° 4.1.6 y se medirán a partir de un “cero” señalado por el Organismo Competente para cada cuadra, el cual corresponderá al “nivel del cordón” más elevado.

Las parcelas con frentes a las calles transversales próximas al Área, quedan incorporadas al régimen de los respectivos Áreas en la extensión que indica el Plano correspondiente.

Por encima de la altura de fachada deberá construirse un cuerpo o muro retirado seis (6) metros del plomo de la L.O. (exterior en caso de pórtico) y de una altura exterior fija de cuatro (4) metros que determina un Plano Límite.

Del perfil descripto solo podrán sobresalir las cornisas, molduras y elementos arquitectónicos con las medidas establecidas en el Código Urbanístico y en la normativa de edificación y los parapetos translucidos hasta un metro y veinte centímetros (1,20m) de alto sobre los respectivos solados.

El Plano Limite podrá ser rebasado por antenas y pararrayos, y por conductos de ventilación y chimeneas cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes. Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.
Quedan prohibidos los edificios de perímetro libre en esta Área.

3 AE8) Usos: Los Usos se rigen por lo señalado para el APH1.

4.1.7. AE9 – Plaza Lavalle

1 AE9) Delimitación: Este Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y el Plano N° 4.1.7.

2 AE9) Tejido: Las alturas reguladas para la fachada principal son las que se indican en el Plano N° 4.1.7 y se medirán a partir de un "cero" señalado por el Organismo Competente para cada cuadra, el cual corresponderá al nivel de cordón más elevado.
Las parcelas con frente a las calles transversales próximas al Área, quedan incorporadas al régimen de los respectivos Áreas en la extensión que indica el Plano correspondiente.

Por encima de la altura de la fachada deberá construirse un cuerpo o muro retirado cuatro (4) metros del plomo de la L.O. y de una altura exterior fija de tres (3) metros que determina un Plano Límite. (Ver Plano N° 4.1.7).
Del perfil descripto solo podrán sobresalir las cornisas, molduras y elementos arquitectónicos con las medidas establecidas en el Código Urbanístico y en la normativa de edificación y los parapetos translucidos hasta un metro y veinte centímetros (1,20m) de alto sobre el respectivo solado.

El Plano Limite podrá ser rebasado por antenas y pararrayos, y por conductos de ventilación y chimeneas, cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes. Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

Quedan prohibidos los edificios de perímetro libre en esta Área.

3 AE9) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

4.1.8. AE13 – Aceras cubiertas con pórticos

1 AE13) Delimitación: Quedan sujetos a la formación de aceras cubiertas con pórticos, los edificios que se erijan con frente a las siguientes calles:
- Acera Oeste de Av. Paseo Colón;
- Acera Oeste de Av. Leandro N. Alem;
- Acera Sur de Av. del Libertador, de Maipú a Eduardo Schiaffino;

- Acera Sur de Hipólito Yrigoyen, de Balcarce a Bolívar;
- Acera Este de Av. Pueyrredón, de Av. Rivadavia a Bartolomé Mitre;
- Acera Norte de Rivadavia, de Av. Leandro N. Alem a 25 de Mayo;
- Acera Sur de Vuelta de Obligado, de Echeverría a Av. Juramento;
- Acera Norte de Av. Independencia entre Salta y Lima;
- Acera Oeste de la calle Dr. Enrique del Valle Iberlucea, de Aristóbulo del Valle a Brandsen;

2 AE13) Pórticos:
a) Compensación por ejecutar pórticos sobre aceras:
Donde sea obligatorio construir pórticos sobre aceras, el P.E. compensará a los propietarios de las parcelas, autorizando la edificación por encima del pórtico y el apoyo del mismo sobre la acera, con las limitaciones establecidas en el Código Urbanístico. Sobre el plano de la L.O. exterior solo podrá sobresalir el cornisamiento y las salientes que específicamente sean obligatorias.

b) Tipos de pórtico. Lineamientos generales de las fachadas:
El Organismo Competente proyectará el tipo de pórtico y lineamiento general de la arquitectura de las fachadas y el material del revestimiento que crea conveniente para cada cuadra. Para la preparación de los proyectos se tendrá en cuenta la armonía del conjunto, la dimensión de las parcelas y el uso de los edificios.

El cielorraso del pórtico, la cornisa del aporticamiento y el intradós de los arcos deberán encontrarse en cada cuadra, a alturas respectivamente uniformes. Los pilares tendrán una sección máxima de 0,60 x sesenta centímetros (0,60m). El Organismo Competente, a sugerencia del interesado, puede modificar el lineamiento general proyectado, en razón de la medida de la parcela, por necesidades del programa de edificación o por cualquier otro motivo atendible. El P.E. suministrará gratuitamente los datos que sobre el proyecto oficial de pórticos soliciten los interesados.

3 AE13) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4)

4.1.9. AE14 - Tramo Avenidas Paseo Colón, Leandro N. Alem y Del Libertador entre Av. Brasil y calle Eduardo Schiaffino

1 AE14) Delimitación: Este Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y los Planos N°4.1.9 a), b), c), d), e), f1), f2) y f3).

2 AE14) Tejido:
a) Alturas fijas: La edificación entre medianeras frentista al tramo de avenidas alcanzará la altura fija de treinta y ocho (38) metros (treinta y ocho metros) medida a partir del punto más alto de cada cuadra sobre la Línea Oficial Interior (L.O.I.) de la acera cubierta con pórtico o de la Línea Oficial (L.O.) cuando no exista éste. El Organismo Competente controlará la coincidencia de alturas con la edificación entre medianeras colindante, salvando las pequeñas diferencias de medición que pudieran surgir, de modo que se produzca la uniformidad de altura de fachadas que constituye el objetivo básico de estas normas.

b) Volumen edificable máximo: El volumen edificable cuya altura fija se establece en el inciso a)

anterior deberá quedar contenido dentro de los espacios marcados en planta en el Plano N° 4.1.9. En el resto de la manzana se aplicará la totalidad de los parámetros fijados por el Área de Edificabilidad correspondiente, salvo que el edificio adyacente tengan protección patrimonial, en cuyo deberá consultar ante el Organismo Competente de conformidad al artículo 9.1.1.1 del Código Urbanístico.

c) Aporticamiento: La formación de acera cubierta con pórtico obedecerá a las normas del Área AE13 del artículo 4.18 anterior, que deberán cumplirse aun cuando se trate de edificación entre medianeras que desechara la autorización del Gobierno para edificar por encima del pórtico. El Organismo Competente determinara en cada caso particular el tipo de pórtico (recova, galería , pérgola o similar) de modo que se mantenga la acera aporticada sin solución de continuidad en cada cuadra.

d) Muros divisorios y patios interiores visibles: Cuando se construyan nuevos edificios, se transformen, amplíen, reformen o reconstruyan los edificios existentes sobre elevando los muros divisorios compartidos con edificios catalogados, dichos muros y los patios internos que quedaren visibles deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas. En caso de convenios de mancomunidad entre linderos, podrán dichos muros ser tratados arquitectónicamente como fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a aprobación del Organismo Competente los planos de elevación correspondientes, antes de realizar las obras pertinentes.

2 AE14) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

4.1.10. AE16 - Entorno Iglesia Santa Catalina de Siena

1 AE16) Delimitación: Comprende las manzanas circundadas por los ejes de las calles Florida, Paraguay, Reconquista y Viamonte.

2 AE16) Carácter: Ámbito de preservación de valores arquitectónicos, históricos y culturales así como costumbristas de rasgos definidos, destacándose los conjuntos de grandes tiendas y galerías, carácter este que se mantiene a través de las distintas etapas de crecimiento de nuestra Ciudad y debe ser preservado.

3 AE16) Zonificación: El Área se subdivide en tres zonas conforme indica el Plano N° 4.1.10:

Zona 1: Delimitada por los ejes de las calles Florida, Paraguay, San Martin y Viamonte.
Zona 2: Delimitada por los ejes de las calles San Martin, Paraguay, Reconquista y Av. Córdoba.
Zona 3: Delimitada por los ejes de las calles San Martin, Av. Córdoba, Reconquista y Viamonte.

4 AE16) Estructura parcelaria: El Área mantendrá la estructura catastral existente, prohibiéndose en el mismo la subdivisión de parcelas y pudiéndose admitir englobamientos parcelarios siempre que no afecte ello al espíritu y objeto de estas normas.

5 AE16) Contralor del patrimonio edilicio: Estará a cargo de la Comisión Técnica Permanente para la preservación de Zonas Históricas (Decreto N° 1.521/1979, B.M. N° 16.002), de acuerdo con las siguientes previsiones:

5.1 AE16) Grado de conservación: La Comisión determinará previa inspección el grado de conservación exigido para cada uno de los edificios y espacios a proteger.

5.2 AE16) Tratamiento arquitectónico y constructivo integral: Determinado por la Comisión, la conservación exigida se tenderá a conservar fachadas, patios, espacios y recintos con autentico carácter, manteniendo los materiales de origen según su estado y contemplando, en caso de deterioro, la posibilidad de su reemplazo por otros de iguales o similares características. La restitución y conservación de fachadas exteriores y/o interiores, deberá ser realizada en forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente.

Cualquier proyecto con fines de transformación, reforma o reconstrucción, deberá conservar, y si es preciso restituir o restaurar todas las fachadas existentes visibles desde las vías públicas y centros de manzanas, liberándolas –si es el caso– de todo aditamento (marquesinas, carteleras, signos y cualquier otro elemento que oculte o desfigure parte de las fachadas originales), pudiéndose admitir únicamente cuando tales aditamentos, existentes o nuevos a construir, se integren en el diseño de las referidas fachadas y coronamiento de edificios, para lo cual deberá presentarse ante la Comisión Técnica planos generales a escala 1:50 y detalles a escala 1:20, a fin de obtener su aprobación ,previo el trámite del permiso de construcción.

5.3 AE16) Englobamiento parcelario: El englobamiento de parcelas previsto en el ítem 4 requerirá en cada caso el estudio previo de la Comisión.
6 AE16) Normas Urbanísticas para obra nueva:
6.1 AE16) Morfología edilicia: Se preservará el actual paisaje edilicio, caracterizado por edificaciones de orden continuo, permitiéndose únicamente nuevas construcciones con fachadas y sobre la Línea Oficial de medianera a medianera y con altura limitada.

6.2 AE16) Disposiciones particulares para cada zona
6.2.1 AE16) Zona 1
Solo se admiten edificios entre medianeras;
H máxima: dieciséis (16) metros medidos a partir del artículo 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 fijara a una distancia igual a veinticinco (25) metros de la L.O.

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 artículo más alto de la manzana y coincidente con la L.O., y en caso de quedar paredes medianeras a la vista deberán tratarse según las normas del Código Urbanístico y de la normativa de edificación.

Sobre la Av. Córdoba se adoptara 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.

7 AE16) Características de los toldos: De conformidad a lo regulado sobre esta materia en APH1.

8 AE16) Publicidad en la vía pública: De conformidad a lo regulado sobre esta materia enAPH1.

9 AE16) Plazos: De conformidad a lo regulado sobre esta materia en APH1.

10 AE16) Documentación de trámite: De conformidad a lo regulado sobre esta materia en APH1.

11 AE16) Tramitación de permisos de obra: De conformidad a lo regulado sobre esta materia en APH1.

12 AE16) Contralor del Organismo Competente: De conformidad a lo regulado sobre esta materia en APH1.

13 AE16) Usos: los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

14 AE16) Espacio para garaje: Son de aplicación todas las normas del artículo 3.11 del Código Urbanístico.

4.1.11. AE17 – Pasajes de Palermo Viejo, Villa Alvear

1 AE17) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos para las siguientes parcelas:
a) Parcelas frentistas al Pasaje Russell entre Thames y Gurruchaga;
b) Parcelas frentistas al Pasaje Santa Rosa entre Thames y Gurruchaga;
c) Parcelas frentistas al Pasaje Soria entre Gurruchaga y línea de deslinde con las parcelas 7 y 8 de la Manzana 35 A/B de la Sección 19, Circunscripción 18;
d) Parcelas frentistas al Pasaje Coronel Cabrer entre Gurruchaga y Serrano;

2 AE17) Carácter: Los pasajes constituyen un ámbito de alta significación ambiental, ya que conforman una trama atípica dentro de la cuadricula de la Ciudad. Su carácter es predominantemente residencial de baja densidad.

3 AE17) Parcelamiento: No se admite el englobamiento parcelario.

4 AE17) Tipología edilicia: Solo se admiten edificios entre medianeras. Se permiten retiros de frente.
En estos casos se materializará un plano que reconstruya la L.O., con una altura mínima de 2,20m.

Disposiciones particulares: Se cumplirá con las disposiciones generales del Título 6 que resulten de aplicación para edificios entre medianeras, con los aspectos que se detallan a continuación:

a) Altura máxima sobre L.O. = siete (7) metros permitiéndose por sobre la H máxima la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de tres (3) metros con un plano limite horizontal a diez metros y cincuenta centímetros (10,50m). Por encima del plano límite horizontal establecido solo podrán sobresalir los tanques de agua, locales para máquina de ascensores, cajas de escaleras, chimeneas, instalaciones de aire y parapetos de azotea.

Todos los elementos sobresalientes mencionados anteriormente con excepción de los parapetos de azotea deberán agruparse dentro de un volumen de no más de tres (3) metros de altura tratado arquitectónicamente que deberá estar retirado como mínimo seis (6) metros de la L.O.

En las parcelas de esquina será de aplicación lo dispuesto por el artículo 6.4.6 del Código Urbanístico, siendo la medida “b” de ocho (8) metros.

b) Normas generales de composición de fachadas - Linealidad: La composición de las fachadas se hará respetando las líneas predominantes que conforman las fachadas de la cuadra.

b1) Muros divisorios: Los muros divisorios y paramentos internos que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

b2) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas cuidaran la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales. Las salientes no podrán sobresalir más de treinta centímetros (0,30m) de la L.O.
Cubiertas: Las pendientes que pudieren causar las cubiertas de las viviendas, no podrán ser visualizadas desde la vía pública.

5 AE17) Disposiciones para el espacio público:
a) Aceras: Se mantendrán las dimensiones actuales. En caso de obra nueva, reposición o cambio de vereda se colocaran baldosas calcáreas tipo vainillas 0,20 x veinte centímetros (0,20m) color crema. Queda expresamente prohibida la colocación de baldosas de hormigón y de cualquier otro tipo de material.

b) Calzadas: En todos los casos en los que se lleven a cabo obras de reparación y/o repavimentación solo se permite el adoquinado.
c) Iluminación: La iluminación del espacio público será de diseño contemporáneo o de estilo tratando de armonizar y revalorizar las características ambientales y patrimoniales del área.

Los artefactos deberán ser colocados adosados al plano de las fachadas de los edificios y/o suspendidos quedando expresamente prohibida la colocación de postes.

d) Señalización: Su diseño deberá contemplar las particularidades del sitio y se ubicara en las esquinas de cada pasaje en la intersección de la prolongación virtual de las L.O. del pasaje con la línea de cordón de la calle transversal.

e) Mobiliario: No se permite la colocación de mobiliario, entre ellos puestos de venta, cabinas telefónicas, postes, bancos, maceteros, etc., así como tampoco la instalación de elementos pertenecientes a empresas de servicios públicos.

f) Publicidad: No se permite.

g) Toldos: Se permite la colocación de toldos pero los mismos no podrán sobresalir más de treinta centímetros (0,30m) de la L.O.

h) Marquesinas: No se permite su colocación.

i) Forestación: No se permite en las aceras.

6 AE17) Usos: los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Media Mixtura de Usos de Suelo A (2), salvo la Descripción Alimentación en general y gastronomía

4.1.12. AE18 – Conjunto Ravignani – Ancón

1 AE18) Delimitación: Comprende las parcelas frentistas a la calle Ravignani entre las Avenidas Santa Fe y Luis María Campos y las parcelas frentistas a la calle Ancón desde el N° 5100 hasta las vías del FFCC Gral. Bartolomé Mitre, según se grafica en el Plano N° 4.1.12.

2 AE18) Carácter: Área de significación ambiental que constituye una situación especial por su escala, debiéndose mantener las características que identifican este ámbito.

3 AE18) Integración paisajística: Toda obra nueva deberá armonizar con las edificaciones linderas, guardando relación proporcional de altura y volúmenes.

Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje, cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte en obras nuevas.
4 AE18) Altura de fachada: Altura máxima de fachada sobre L.O. = once metros con sesenta centímetros (11,60m), permitiéndose por sobre dicha altura, la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de tres (3) metros desde la L.O.

5 AE18) Plano limite horizontal: Plano límite horizontal a catorce metros con sesenta centímetros (14,60m), por encima de dicho plano límite solo podrán sobresalir los tanques de agua, sala de máquinas de ascensores, caja de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de aire acondicio-

nado y parapetos de azotea. Todos estos elementos salvo el último mencionado, deberán agruparse en un volumen de no más de tres (3) metros de altura tratado arquitectónicamente, que deberá estar retirado como mínimo seis (6) metros de la L.O.

6 AE18) En todos los casos, previo al registro de los planos de obra el proyecto deberá someterse al visado del Organismo Competente, que podrá requerir la opinión de los vecinos.

7 AE18) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Media Mixtura de Usos de Suelo A (2).

4.1.13. AE19 - Bordes de Áreas lindantes con el Área U3

1 AE19) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

2 AE19) Carácter: Considerando su calidad ambiental se tendrá en cuenta su integración morfológica con el entorno.

3 AE19) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras de perímetro libre y semi libre de altura limitada.

Morfología: La altura máxima de fachada sobre la L.O. o la L.E. no podrá superar en ningún caso los 14,40m a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente. Podrá construirse un piso retirado a una distancia mínima de dos (2) metros desde la L.O. o L.E. por debajo de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de 14,40m y con un plano limite horizontal a 17,40m desde la cota de la parcela. En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados. En los casos en que la altura máxima de fachada permitida en el Área de edificabilidad al que se haya superpuesto sea inferior a 14,40m se respetará lo estipulado para el Área de base.

4 AE19) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 33 para las Áreas de Media Mixtura de Usos de Suelo A (2).

4.1.14. AE20 – Entorno Centro Judicial

1 AE20) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.
Comprende:
– Parcelas frentistas a la calle Combate de los Pozos de las Manzanas 100, 101 y 102, Sección 24, Circunscripción 2, comprendidas entre la Av. Garay y la calle 15 de Noviembre de 1889.
– Parcelas frentistas a la Av. Garay de las Manzanas 54, 46, 38 y 30 Sección 22, Circunscripción 8, comprendidas entre la calle Combate de los Pozos y la Av. Pichincha.
– Parcelas frentistas a la Av. Pichincha de las Manzanas 85, 86, 87 y 88, Sección 24, Circunscripción 2, comprendidas entre la Av. Garay y la calle 15 de Noviembre de 1889.
2 AE20) Altura Máxima: La edificación entre medianeras en las parcelas del Área podrá alcanzar una H máxima de veinticuatro (24) metros medida a partir de la cota de parcela; por sobre dicha altura y retirada dos (2) metros de la L.O., la edificación podrá alcanzar una altura de veintisiete (27) metros por sobre dicho plano y retirado cuatro (4) metros de la L.O., se admite la construcción de un volumen superior que no supere los treinta y un (31) metros de altura, destinado exclusivamente a albergar tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de

escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, salas de máquinas y vivienda del encargado.

Por sobre este plano solo podrán sobresalir antenas pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por Organismo Competente.

3 AE20) Superficie máxima edificable:
Se determinará en base a la ocupación del suelo permitida en el Área y las alturas máximas indicadas precedentemente.
No será de aplicación el control F.O.T.

4 AE20) Tipología Edilicia: Se admiten únicamente edificios entre medianeras. Deberán materializarse las construcciones sobre Línea Oficial sin producir retiros hasta la altura de veinticuatro (24) metros.

5 AE20) Publicidad: En las fachadas de los edificios solo se permitirán letreros frontales. Queda expresamente prohibido el emplazamiento de anuncios en forma saliente, estructuras publicitarias, cualquier elemento sobre los techos de los edificios, columnas de publicidad, y la publicidad sobre las medianeras.

6 AE20) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Media Mixtura de Usos de Suelo A (2).

4.1.15. AE21 – Pasaje Volta

1 AE21) Delimitación: Parcelas frentistas al Pasaje Volta.

2 AE21) Carácter: El pasaje constituye un ámbito de alta significación ambiental, siendo su carácter predominantemente residencial de baja densidad.

3 AE21) Parcelamiento: No se admite el englobamiento parcelario.

4 AE21) Tipología edilicia: Solo se admiten edificios entre medianeras. Se permiten retiros de frente.

4.1 AE21) Disposiciones particulares: Se cumplirá con las disposiciones generales del Título 6 del Código Urbanístico que resulten de aplicación para edificios entre medianeras, con los aspectos que se detallan a continuación:

a) Altura máxima sobre L.O. = siete (7) metros permitiéndose sobre la H máxima la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de tres (3) metros con un plano horizontal a diez metros y cincuenta centímetros (10,50m). Por encima de dicho plano horizontal solo podrán sobresalir los tanques de agua, locales para máquina de ascensores, cajas de escalera, chimeneas, instalaciones de aire y parapetos de azotea.
Todos los elementos sobresalientes mencionados anteriormente con excepción de los parapetos de

azotea deberán agruparse dentro de un volumen de no más de cuatro (4) metros de altura tratado arquitectónicamente que deberá estar retirado como mínimo seis (6) metros de la L.O.

En las parcelas de equina será de aplicación lo dispuesto por el artículo 6.4.6 del Código Urbanístico, siendo la medida "b" de ocho (8) metros.

b) Normas generales de composición de fachadas
b1) Linealidad: La composición de las fachadas se hará respetando las líneas predominantes que conforman las fachadas de la cuadra.
b2) Muros divisorios: Los muros divisorios y paramentos internos que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.
b3) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas cuidaran la armonía del conjunto en el uso de los colores y textura de los materiales. Las salientes no podrán sobresalir más de treinta centímetros (0,30m) de la L.O.

5 AE21) Disposiciones para el espacio público:
a) Aceras: Se mantendrán las dimensiones actuales.

b) Iluminación: La iluminación del espacio público será de diseño contemporáneo o de estilo tratando de armonizar y revalorizar las características ambientales y patrimoniales del área.
Los artefactos deberán ser adosados al plano de las fachadas de los edificios y/o suspendidos quedando expresamente prohibida la colocación de postes.

c) Señalización: Su diseño deberá contemplar las particularidades del sitio y se ubicara en las esquinas de cada pasaje en la intersección de la prolongación virtual de las L.O. del pasaje con la línea de cordón de la calle transversal.

d) Mobiliario: No se permite la colocación de mobiliario, entre ellos puestos de venta, cabinas telefónicas, postes, bancos, maceteros, etc., así como tampoco elementos pertenecientes a empresas de servicios públicos.

e) Publicidad: No se permite.

f) Toldos: Se permite la colocación de toldos pero los mismos no podrán sobresalir más de treinta centímetros (0,30m) de la L.O.

g) Marquesinas: No se permite su colocación.

6 AE21) Usos: los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1)

4.1.16. AE22 – Pasaje Bollini

1 AE22) Delimitación: Este Área comprende las parcelas frentistas al Pasaje Bollini entre las

calles French y José Andrés Pacheco de Melo.

2 AE22) Carácter: Conjunto urbano correspondiente a una calle cortada caracterizada por la particular relación entre su escaso ancho y la altura limitada de sus edificaciones, de interesante diversidad.
3 AE22) Parcelamiento: no se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

4 AE22) Normas de edificabilidad: son las correspondientes a la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.) con las siguientes especificaciones:
- Tipología edilicia: se admiten exclusivamente edificios entre medianeras.
- No se permitirán retiros de frente ni laterales.

5 AE22) Normas generales de composición de fachadas:
Para la composición de fachadas las proporciones adoptadas y la relación de llenos y vacíos debe ser similar a la del entorno. Se deben utilizar materiales semejantes a los predominantes en los edificios de la cuadra.

No se permiten construcciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextual con lo existente.

Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

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

6 AE22) Disposiciones para el espacio público:
6.1 AE22) Aceras y calzadas
6.2 AE22) Marquesinas y toldos
Se prohíbe la instalación de marquesinas y toldos.

6.3 AE22) Publicidad: Solo 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 5 cm de espesor con luz de neón incorporada escondida; de chapa con letras pintadas, aplicadas o caladas.

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.

Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y 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 Área ni en el espacio público del mismo.

6.4 AE22) Forestación: Se prohíbe la forestación en la totalidad del espacio público del Área.

6.5 AE22) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública deberá contar con el dictamen favorable.

6.6 AE22) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Solo se admitirá la colocación de cableados subterráneos. Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios, así como la colocación de estructuras de soporte y monopostes.

Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructuras de soportes y monopostes. Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los tres metros de la altura máxima de los edificios.

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.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el G.C.B.A. a través de los organismos correspondientes, dentro de un plazo máximo de dos años.

6.7 AE22) Actividades en la vía pública e instalaciones provisorias.
En el área de la Estación el Organismo Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de las calzadas.

No se permite la colocación de mesas y sillas en las aceras ni de otros elementos destinados a usos comerciales.

7 AE22) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1)

4.1.17. AE23 – Pasaje Convención

1 AE23) Delimitación: Parcelas frentistas al Pasaje Convención.

2 AE23) Carácter: El pasaje constituye un ámbito de alta significación ambiental, siendo su carácter predominantemente residencial de baja densidad.
3 AE23) Parcelamiento: Se admite el englobamiento parcelario.

4 AE23) Tipología edilicia: Solo se admiten edificios entre medianeras.

4.1 Ae23) Disposiciones particulares: Se cumplirá con las disposiciones de los apartados 3.1 y 3.2 del artículo 3 de las Áreas de Protección Histórica de este Anexo que resulten de aplicación para edificios entre medianeras, con los aspectos que se detallan a continuación:

a) Altura máxima sobre L.O. = nueve (9) metros permitiéndose sobre la H máxima la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de tres (3) metros con un plano horizontal a doce (12) metros. Por encima de dicho plano horizontal solo podrán sobresalir los tanques de agua, locales para máquina de ascensores, cajas de escalera, chimeneas, instalaciones de aire y parapetos de azotea.
En las parcelas de esquina será de aplicación lo dispuesto por el artículo 6.4.6 del Código Urbanístico siendo la medida “b” de ocho (8) metros.

b) Normas generales de composición de fachadas
b1) Linealidad: La composición de las fachadas se hará respetando las líneas predominantes que conforman las fachadas de la cuadra.
b2) Muros divisorios: Los muros divisorios y paramentos internos que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.
b3) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas cuidaran la armonía del conjunto en el uso de los colores y textura de los materiales. Las salientes no podrán sobresalir más de treinta centímetros (0,30m) de la L.O.

5 AE23) Disposiciones para el espacio público:
a) Aceras: Se mantendrán las dimensiones actuales.
b) Iluminación: La iluminación del espacio público será de diseño contemporáneo o de estilo tratando de armonizar y revalorizar las características ambientales y patrimoniales del área. Los artefactos deberán ser adosados al plano de las fachadas de los edificios y/o suspendidos quedando expresamente prohibida la colocación de postes.

c) Mobiliario: No se permite la colocación de mobiliario, entre ellos puestos de venta, cabinas telefónicas, postes, bancos, maceteros, etc., así como tampoco elementos pertenecientes a empresas de servicios públicos.

d) Publicidad: No se permite.

e) Toldos: Se permite la colocación de toldos pero los mismos no podrán sobresalir más de treinta centímetros (0,30m) de la L.O.

f) Marquesinas: No se permite su colocación.

6 AE23) Usos: los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1)

4.1.18. AE24 – Gorostiaga entre Zapata y Av. Cabildo

1 AE24) Delimitación: Según Plano N° 4.1.18.
Comprende las Parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de la Manzana 110 A, Sección 35 y las Parcelas 1, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 y 35 de la Manzana 110B, Sección 35.

2 AE24) Carácter: Zona de significación ambiental que constituye una situación especial por su escala, debiéndose mantener las características que identifican este ámbito. Posee edificios de valor patrimonial.

3 AE24) Integración paisajística: Toda obra nueva deberá armonizar con las edificaciones linderas.

4 AE24) Parcelamiento: no se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

5 AE24) Normas de edificabilidad: Será de aplicación lo expresado en el artículo 6.4.2 Línea de Frente Interno del Código Urbanístico“ :En todos los casos se garantiza una banda edificable mínima de dieciséis (16) metros”.

Asimismo deberá cumplir con las normas de habitabilidad establecidas en la normativa de edificación.
- Tipología edilicia: se admiten exclusivamente edificios entre medianeras.
- No se permitirán retiros de frente ni laterales.

6 AE24) Altura de fachada: La altura máxima sobre L.O. no deberá superar nueve (9) metros, pudiéndose ajustar esta un (1) metro con relación a la de sus linderos. El plano límite será coincidente con la altura máxima.

Por encima del plano límite horizontal determinado por la altura máxima establecida solo podrán sobresalir:

a) Antenas de uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos de ventilación y de expulsión de humos y gases.
b) Tanque de distribución de agua, locales para sala de máquinas, caja de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azoteas y claraboyas.
c) Todos los elementos sobresalientes mencionados en el inciso b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres (3) metros de altura máxima, tratado arquitectónicamente y no visible desde la vía pública.

7 AE24) Normas generales de composición de fachadas: Para la composición de fachadas las proporciones adoptadas y la relación de llenos y vacíos debe ser similar a la del entorno. Se deben utilizar materiales semejantes a los predominantes en los edificios de la cuadra.

No se permiten construcciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextual con lo existente.

Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente segúndesenos calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

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

8 AE24) Disposiciones para el espacio público:
8.1 AE24) Aceras y calzadas
Se mantendrán las dimensiones y trazados actuales. En el caso de producirse renovación de los materiales de las aceras los mismos deberán responder a un proyecto unitario.

8.2 AE24) Marquesinas y toldos
Se prohíbe la instalación de marquesinas y toldos.

8.3 AE24) Publicidad
No se admite la colocación de publicidad en los edificios ni en el espacio público.

8.4 AE24) Empresas de Servicios Públicos y Privados
Solo se admitirá la colocación de cableados subterráneos. Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios, así como la colocación de estructuras de soporte y monopostes.
Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructuras de soporte y monopostes.

Las columnas de alumbrado se usaran 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 pintaran en tonos uniformes armonizados con el conjunto.

La señalización se limitara a lo imprescindible evitando su proliferación.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el G.C.B.A. a través de los organismos correspondientes, dentro de un plazo máximo de dos (2) años.

8.5 AE24) Actividades en la vía pública e instalaciones provisorias.
No se permite la colocación de mesas y sillas en las aceras ni de otros elementos destinados a usos comerciales.

9 AE24) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1)

4.1.19. AE25 Malasia

1 AE25) Delimitación: Parcelas frentistas de la Calle Malasia entre Maure y Gorostiaga.

2 AE25) Carácter: El paisaje constituye un ámbito de alta significación ambiental, siendo su carácter residencial de baja densidad. Toda obra nueva deberá armonizar con las edificaciones linderas, guardando relación proporcional de altura y volúmenes. Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje, cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte en obras nuevas.

3 AE25) Parcelamiento: No se admite el englobamiento parcelario.

4 AE25) Tipología edilicia: Solo se admiten edificios entre medianeras. No se permiten retiros de frente de la Línea Oficial.
Disposiciones particulares: Se cumplirá con las disposiciones generales del Título 6 que resulten de aplicación para edificios entre medianeras, con los aspectos que se detallan a continuación:

a) Altura máxima sobre L.O. = nueve (9) metros medida sobre la cota de la parcela. Se permite sobrepasar el plano de la altura máxima permitida hasta un plano limite a doce (12) metros de altura, siempre que dicha construcción este retirada como mínimo dos (2) metros del plano de la fachada y por debajo de un plano inclinado a sesenta grados (60°) con respecto al plano horizontal. Por sobre el plano límite podrán sobresalir antenas, pararrayos y conductos.

b) Normas generales de composición de fachadas. Las proporciones adoptadas y la relación de llenos y vacíos deben integrarse con las del entorno. No se permiten construcciones imitativas de estilo.

Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con las fachadas.

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

5 AE25) Disposiciones para el espacio público:
a) Aceras: Se mantendrán las dimensiones actuales. En caso de producirse renovación de los materiales de las aceras el mismo deberá responder a un proyecto unitario.

b) Iluminación: La iluminación del espacio público será de un diseño tal que logre armonizar y revalorizar las características ambientales y patrimoniales del área.

Los artefactos deberán ser adosados al plano de las fachadas de los edificios y/o suspendidos quedando expresamente prohibida la colocación de postes.

c) Señalización: Su diseño deberá contemplar las particularidades del sitio y se ubicara en las esquinas de cada pasaje en la intersección de la prolongación virtual de la L.O. del pasaje con la línea de cordón de la calle transversal.

d) Mobiliario: No se permite la colocación de mobiliario, entre ellos puestos de venta, cabinas telefónicas, postes, bancos, maceteros, etc., así como tampoco elementos pertenecientes a em-

presas de servicios públicos.

e) Publicidad: No se permite.

f) Toldos: No se permite su colocación.

g) Marquesinas: No se permite su colocación

6 AE25) Usos: los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1)

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 26.1 - 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 26.1 - Pasajes en entornos de baja densidad: h. máx. = U.S.A.B.1
- AE 26.2 - Pasajes en entornos de densidad media: h. máx. = U.S.A.B.2
- AE 26.3 - Pasajes en entornos de alta densidad: h. máx. = U.S.A.A

3.2 AE26) En el caso de aquellas manzanas que presenten uno de sus lados con frente a Corredores Medios, Corredores Altos, y Áreas UP, las parcelas frentistas a los mismos podrán incrementar su altura máxima, sin sobrepasar la altura de las Unidades de Sustentabilidad y/o Corredores frentistas, según lo siguiente:

- AE 26.1 - Pasajes en entornos de baja densidad: hasta U.S.A.B.2
- AE 26.2 - Pasajes en entornos de densidad media: hasta U.S.A.M
- AE 26.3 - Pasajes en entornos de alta densidad: hasta C.M.

3.3 AE26 En todos los casos es de aplicación el Artículo 6.5.5 sobre Completamiento de Tejido, y cuando corresponda, lo establecido en 6.3 Perfil Edificable del Código Urbanístico.

3.4 AE 26 En ningún caso es de aplicación lo establecido en el Artículo 6.4.6 Altura de Edificios en Esquina.

4 AE26) Usos: Los Usos se rigen por los establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1), y por lo indicado en

las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

5AE26) Listado de vías afectadas a Pasajes de la Ciudad:

Nombre Oficial	DESDE	HASTA	Sub Grupo	Unidad de Edificabilidad
1ro DE MAYO	1801	2000	1.00	USAB 1
2 DE ABRIL	3101	3200	1.00	USAB 1
ACHEGA	2901	3000	1.00	USAB 1
ACHIRA	4901	5000	1.00	USAB 1
ACHUPALLAS	1601	1700	1.00	USAB 1
ACONCAGUA	5601	6000	1.00	USAB 1
AGUARIBAY	6701	7000	1.00	USAB 1
AGUAS BUENAS	3001	3200	1.00	USAB 1
AGUIRRE, JULIAN	1401	1500	1.00	USAB 1
ALBANIA	4501	4700	1.00	USAB 1
ALBARRACIN	1401	1500	1.00	USAB 1
ALBARRACIN DE SARMIENTO, PAULA	3301	3500	1.00	USAB 1
ALEMANIA	2701	2800	1.00	USAB 1
ALFARERO	4101	4200	1.00	USAB 1
ALICANTE	1901	2000	1.00	USAB 1
ALMAGRO	1601	1700	1.00	USAB 1
ALMEIRA, HILARIO de	5001	5100	1.00	USAB 1
ALPATACAL	6301	6700	1.00	USAB 1
ALTA GRACIA	3101	3600	1.00	USAB 1
ALVAREZ DE ACEVEDO, TOMAS	1801	1900	1.00	USAB 1
ALVAREZ, AGUSTIN	4701	5200	1.00	USAB 1
ALVEAR, EMILIO, de	4801	4900	1.00	USAB 1
AMAMBAY	3501	3600	1.00	USAB 1
AMBERES	701	900	1.00	USAB 1
ANDALUCIA	3301	3500	1.00	USAB 1
ANDORRA	7401	7600	1.00	USAB 1
ANKARA	5401	5500	1.00	USAB 1
ANTOFAGASTA	5201	5300	1.00	USAB 1
APULE	1601	1700	1.00	USAB 1
ARAOZ ALFARO, GREGORIO, DR	201	500	1.00	USAB 1
ARATA, PEDRO N.	1501	1600	1.00	USAB 1
ARCAMENDIA	663	800	1.00	USAB 1
ARGELIA	2701	2800	1.00	USAB 1
ARIEL	2501	2600	1.00	USAB 1
ARIZONA	4701	4800	1.00	USAB 1
AROLAS, EDUARDO	2101	2200	1.00	USAB 1
AROMO	4801	4900	1.00	USAB 1
ARQUIMEDES	2101	2500	1.00	USAB 1
ARRIOLA	101	300	1.00	USAB 1
ARROTEA	601	1100	1.00	USAB 1
ASIA	1401	1500	1.00	USAB 1

AYUI	6801	7000	1.00	USAB 1
AZCUENAGA, DOMINGO DE	2951	3000	1.00	USAB 1
BACH, JUAN SEBASTIAN	4401	4500	1.00	USAB 1
BACON	4801	5500	1.00	USAB 1
BAHBA	1701	1800	1.00	USAB 1
BALTORE, JOSE R.	6901	7000	1.00	USAB 1
BARCELONA	2801	2900	1.00	USAB 1
BASUALDO	2101	2300	1.00	USAB 1
BATEMAN, J. F.	2901	3100	1.00	USAB 1
BAUZA, FRANCISCO	2201	2900	1.00	USAB 1
BECHER, EMILIO	2301	2400	1.00	USAB 1
BEETHOVEN	3401	3600	1.00	USAB 1
BELFAST	2601	2800	1.00	USAB 1
BELGICA	2301	2400	1.00	USAB 1
BELL VILLE	1201	1300	1.00	USAB 1
BERMUDEZ, ANTONIO	1401	1500	1.00	USAB 1
BERMUDEZ, JORGE	1601	1700	1.00	USAB 1
BERNAL	601	700	1.00	USAB 1
BERNARDI, Conscripto	601	700	1.00	USAB 1
BERTHELOT	3301	3600	1.00	USAB 1
BERUTI, ARTURO	4201	4500	1.00	USAB 1
BEYROUTH	4901	5000	1.00	USAB 1
BIANCHI, ANDRES	7401	7500	1.00	USAB 1
BOERI, JUAN A.	1101	1200	1.00	USAB 1
BOGOTA	4101	4500	1.00	USAB 1
BOLONIA	5301	5500	1.00	USAB 1
BOMBAY	2201	2300	1.00	USAB 1
BONORINO, MARTINIANO	3001	3200	1.00	USAB 1
BOQUERON	7251	7300	1.00	USAB 1
BOSTON	2601	2800	1.00	USAB 1
BRAILLE, LUIS	5301	5800	1.00	USAB 1
BROWN, FRANK	1701	1800	1.00	USAB 1
BUERAS	101	400	1.00	USAB 1
BULGARIA	4201	4400	1.00	USAB 1
CAÑADA DE GOMEZ	701	800	1.00	USAB 1
CABALLITO	1401	1500	1.00	USAB 1
CACHEUTA	901	1000	1.00	USAB 1
CACIQUE	2501	2700	1.00	USAB 1
CALAZA, JOSE MARIA	1401	1600	1.00	USAB 1
CALDEN	801	1000	1.00	USAB 1
CALFUCURA	2701	2900	1.00	USAB 1
CALINGASTA	1801	1900	1.00	USAB 1
CALOU, JUAN P.	5201	5500	1.00	USAB 1
CAMOATI	5501	5600	1.00	USAB 1
CAMPICHUELO	211	250	1.00	USAB 1
CAMPOS SALLES	1901	2000	1.00	USAB 1
CANADA	4801	5000	1.00	USAB 1

CAPERUCITA	1101	1200	1.00	USAB 1
CARBALLIDO, JOSE E.	6301	6400	1.00	USAB 1
CARICANCHA	1101	1300	1.00	USAB 1
CAROYA	2101	2300	1.00	USAB 1
CARRANZA, CARLOS	4801	5000	1.00	USAB 1
CASACUBERTA	3101	3200	1.00	USAB 1
CASCO	101	400	1.00	USAB 1
CASCO, HORACIO, Dr.	4401	4500	1.00	USAB 1
CASTELAR, EMILIO	701	900	1.00	USAB 1
CASTELLANOS, JOAQUIN	4701	5100	1.00	USAB 1
CASTRO, JUAN de	1401	1600	1.00	USAB 1
CASTRO, ROSALIA DE	4601	4800	1.00	USAB 1
CATANIA	5401	5700	1.00	USAB 1
CATRIEL	3501	3600	1.00	USAB 1
CAYASTA	3201	3400	1.00	USAB 1
CENTENARIO	101	200	1.00	USAB 1
CERRILLOS	1901	2000	1.00	USAB 1
CHAGAS, CARLOS	2601	2800	1.00	USAB 1
CHAJARI	4401	4700	1.00	USAB 1
CHASSAING, JUAN	1	100	1.00	USAB 1
CHECOSLOVAQUIA	4301	4500	1.00	USAB 1
CHICOANA	2001	2100	1.00	USAB 1
CHILAVERT, MARTINIANO, CORONEL	3401	3500	1.00	USAB 1
CHINA	4001	4100	1.00	USAB 1
CHIRIGUANOS	4501	4600	1.00	USAB 1
CHUMBICHA	3201	3300	1.00	USAB 1
CISNE	4001	4100	1.00	USAB 1
CISNEROS, Virrey	1601	1700	1.00	USAB 1
CIUDAD DE SABADELL	301	400	1.00	USAB 1
COGHLAN, JUAN M.	4501	4800	1.00	USAB 1
COLIGUE	2901	3000	1.00	USAB 1
COLIQUEO	2001	2300	1.00	USAB 1
COLOMBO LEONI EDUARDO	1401	1500	1.00	USAB 1
COLUMBIA	4901	5000	1.00	USAB 1
CONSTANTINOPLA	3301	3400	1.00	USAB 1
COOPERACION	2501	2600	1.00	USAB 1
COPAHUE	2001	2100	1.00	USAB 1
CORTES, GERONIMO	701	800	1.00	USAB 1
COTAGAITA	1801	1900	1.00	USAB 1
COTOCOLLAO	1301	1400	1.00	USAB 1
COUTO, MIGUEL	2601	2800	1.00	USAB 1
CRAINQUEVILLE	2101	2300	1.00	USAB 1
CRUZ DEL EJE	2101	2200	1.00	USAB 1
CUERVO, RUFINO J.	2601	2700	1.00	USAB 1
CUNEO, FRANCISCO	2401	2800	1.00	USAB 1
CUNNINGHAME GRAHAM, ROBERTO	1101	1200	1.00	USAB 1

CURA BROCHERO	5551	5600	1.00	USAB 1
CURITYBA	5101	5200	1.00	USAB 1
CURUZU CUATIA	2401	2600	1.00	USAB 1
CUYO	2201	2300	1.00	USAB 1
DA VINCI, LEONARDO	2001	2400	1.00	USAB 1
DAGUERRE	4801	4900	1.00	USAB 1
DAMIANOVICH, ELEODORO, Dr.	3301	3400	1.00	USAB 1
D'AMICIS, EDMUNDO	4701	4800	1.00	USAB 1
DANTAS, JULIO S.	3301	3400	1.00	USAB 1
DE LA ECONOMIA	6001	6200	1.00	USAB 1
DE LA MISERICORDIA	5501	5600	1.00	USAB 1
DE LA TECNICA	5301	5600	1.00	USAB 1
DE LAS GARANTIAS	1101	1300	1.00	USAB 1
DE SIMONE, VICENTE	5401	5500	1.00	USAB 1
DEL BUEN ORDEN	1201	1300	1.00	USAB 1
DEL COLEGIO	6301	6400	1.00	USAB 1
DEL PARQUE	1201	1300	1.00	USAB 1
DELAMBRE	4401	4800	1.00	USAB 1
DESAGUADERO	2401	2500	1.00	USAB 1
DESEADO	5201	5300	1.00	USAB 1
DIAMANTE	2701	2800	1.00	USAB 1
DIEZ DE MEDINA, CLEMENTE	1301	1500	1.00	USAB 1
DON CRISTOBAL	4001	4100	1.00	USAB 1
DON SEGUNDO SOMBRA	1601	1900	1.00	USAB 1
DUARTE, JUAN PABLO	4701	5200	1.00	USAB 1
DUMAS, ALEJANDRO	1801	2000	1.00	USAB 1
ECHAGUE, CARLOS, ING.	1201	1400	1.00	USAB 1
ECHEVARRIA, VICENTE A. DE	5301	5600	1.00	USAB 1
EL ARTESANO	1101	1300	1.00	USAB 1
EL CEIBO	2301	2400	1.00	USAB 1
EL CERRO	3401	3500	1.00	USAB 1
EL CHASQUE	6501	6600	1.00	USAB 1
EL FOGON	4301	4500	1.00	USAB 1
EL FUERTE	4601	4700	1.00	USAB 1
EL GAUCHO	5801	5900	1.00	USAB 1
EL METODO	1801	2000	1.00	USAB 1
EL MISIONERO	2301	2400	1.00	USAB 1
EL NENE	1801	2100	1.00	USAB 1
EL PAMPERO	2601	2700	1.00	USAB 1
EL QUIJOTE	2501	2700	1.00	USAB 1
EL RANCHO	5901	6000	1.00	USAB 1
EL RECADO	5901	6000	1.00	USAB 1
EL REFRAN	3201	3300	1.00	USAB 1
EL SERENO	301	400	1.00	USAB 1
EL TALA	1401	1600	1.00	USAB 1
EL TROVADOR	3001	3200	1.00	USAB 1
EL ZONDA	1601	1700	1.00	USAB 1

ENCINA, CARLOS	501	800	1.00	USAB 1
EPECUEN	4701	5200	1.00	USAB 1
ERASMO	7301	7500	1.00	USAB 1
ESCRIBANO	1	100	1.00	USAB 1
ESPINILLO	1401	1500	1.00	USAB 1
ESPRONCEDA	2501	2800	1.00	USAB 1
ESQUEL	1901	2000	1.00	USAB 1
ESQUINA	2401	2700	1.00	USAB 1
ESTONIA	2101	2200	1.00	USAB 1
EUCLIDES	4801	5000	1.00	USAB 1
EZEIZA, GABINO	2701	2800	1.00	USAB 1
FABRE	1201	1300	1.00	USAB 1
FADER, FERNANDO	6001	6200	1.00	USAB 1
FARADAY	1401	1600	1.00	USAB 1
FECUNDIDAD	3601	3700	1.00	USAB 1
FERNANDEZ BLANCO	2001	2100	1.00	USAB 1
FERNANDEZ ESPIRO DIEGO	2301	2500	1.00	USAB 1
FERREYRA, ANDRES	3501	3700	1.00	USAB 1
FERROCARRIL	6301	6400	1.00	USAB 1
FINLANDIA	1311	1400	1.00	USAB 1
FLORESTA	401	500	1.00	USAB 1
FONTANA, LUIS JORGE CORONEL	4401	4500	1.00	USAB 1
FRANCO	2801	2900	1.00	USAB 1
GAITAN, LUIS	1401	1500	1.00	USAB 1
GALENO	5301	5400	1.00	USAB 1
GALLEGOS	3401	3600	1.00	USAB 1
GARCIA DEL RIO	4801	4870	1.00	USAB 1
GARCIA, CEFERINO, AGENTE	2101	2200	1.00	USAB 1
GENA	501	600	1.00	USAB 1
GENOVA	3201	3400	1.00	USAB 1
GIBRALTAR	5301	5500	1.00	USAB 1
GODOY, RUPERTO	701	800	1.00	USAB 1
GOMEZ SOMAVILLA, JOAQUIN	2001	2100	1.00	USAB 1
GOMEZ, INDALECIO	2401	2600	1.00	USAB 1
GONZALES CHAVES, ADOLFO	201	300	1.00	USAB 1
GONZALEZ CATAN	4501	4800	1.00	USAB 1
GONZALEZ, AGUSTIN, ING.	2201	2300	1.00	USAB 1
GONZALEZ, ROQUE	1301	1400	1.00	USAB 1
GORDILLO, JOSE O., CNEL.	2001	2100	1.00	USAB 1
GOYA	301	500	1.00	USAB 1
GRANADA, NICOLAS, CORONEL	701	1000	1.00	USAB 1
GRANDOLI, MARTIN	5701	6000	1.00	USAB 1
GROUSSAC, PAUL	5301	5800	1.00	USAB 1
GUARANI	501	600	1.00	USAB 1
GUARDIA NACIONAL	2201	2300	1.00	USAB 1
GUAYMALLEN	901	1145	1.00	USAB 1
GUAYQUIRARO	501	600	1.00	USAB 1

GUIPUZCOA	901	1000	1.00	USAB 1
GUIRALDES, RICARDO	3001	3200	1.00	USAB 1
GUTIERREZ, EDUARDO	5601	5700	1.00	USAB 1
HAITI	3901	4200	1.00	USAB 1
HAWAI	3001	3100	1.00	USAB 1
HICKEN, CRISTOBAL M.	2801	3200	1.00	USAB 1
HINOJO	4701	4800	1.00	USAB 1
HUDSON, GUILLERMO	4101	4200	1.00	USAB 1
HUNGRIA	901	1300	1.00	USAB 1
IBARROLA, RODRIGO de	3101	3500	1.00	USAB 1
ICALMA	2001	2100	1.00	USAB 1
INCLAN	2901	3000	1.00	USAB 1
INGENIEROS, JOSE	2601	3000	1.00	USAB 1
IRIGOYEN, SANTOS	901	1000	1.00	USAB 1
IRLANDA	1701	1800	1.00	USAB 1
ISLANDIA	5401	5600	1.00	USAB 1
JANTIN, JUAN BAUTISTA	2101	2200	1.00	USAB 1
JARAMILLO	4901	5000	1.00	USAB 1
JUANA DE ARCO	2501	2600	1.00	USAB 1
KORN, ALEJANDRO, Dr.	4101	4500	1.00	USAB 1
LA BLANQUEADA	5101	5400	1.00	USAB 1
LA CALANDRIA	2101	2300	1.00	USAB 1
LA CAPITAL	1101	1200	1.00	USAB 1
LA CONQUISTA	1001	1100	1.00	USAB 1
LA CONSTANCIA	2501	2700	1.00	USAB 1
LA CORDILLERA	1101	1300	1.00	USAB 1
LA DILIGENCIA	6201	6300	1.00	USAB 1
LA ESPIGA	2701	2800	1.00	USAB 1
LA FACULTAD	1801	1900	1.00	USAB 1
LA FONTAINE	5101	5200	1.00	USAB 1
LA FRONDA	1501	1700	1.00	USAB 1
LA GALERA	1701	1800	1.00	USAB 1
LA GARZA	1101	1300	1.00	USAB 1
LA GLORIA	1901	2000	1.00	USAB 1
LA HUELLA	6201	6300	1.00	USAB 1
LA MAREA	1601	1700	1.00	USAB 1
LA MESOPOTAMIA	4101	4200	1.00	USAB 1
LA NI2A	1601	1700	1.00	USAB 1
LA PINTA	1601	1700	1.00	USAB 1
LA SANTA MARIA	1601	1700	1.00	USAB 1
LA TRILLA	2101	2400	1.00	USAB 1
LAGOS	2901	3000	1.00	USAB 1
LAGOS GARCIA, LUIS	901	1000	1.00	USAB 1
LAGRANGE	1201	1300	1.00	USAB 1
LANCHEROS DEL PLATA	4451	4500	1.00	USAB 1
LANIN	1	200	1.00	USAB 1
LAPLACE	3201	3400	1.00	USAB 1

LARROQUE DE ROFFO, ELENA	4701	4800	1.00	USAB 1
LAS COLONIAS	2101	2300	1.00	USAB 1
LAS FLORES	1	100	1.00	USAB 1
LAS PROVINCIAS	3001	3200	1.00	USAB 1
LAS TUNAS	11101	11200	1.00	USAB 1
LAURELES ARGENTINOS	5001	5100	1.00	USAB 1
LAUSANA	3301	3500	1.00	USAB 1
LEBENSOHN, MOISES	901	1100	1.00	USAB 1
LEGUIZAMON, HONORIO, DR.	3701	3800	1.00	USAB 1
LEGUIZAMON, ONESIMO	7101	7500	1.00	USAB 1
LEIPZIG	4901	5000	1.00	USAB 1
LEON, BERNARDO DE	2301	2700	1.00	USAB 1
LEONES	1401	1500	1.00	USAB 1
LLORENTE	601	700	1.00	USAB 1
LOBERIA	1	200	1.00	USAB 1
LOBOS	4301	4400	1.00	USAB 1
LOGRO1O	5501	5700	1.00	USAB 1
LOMAS DE ZAMORA	2401	2500	1.00	USAB 1
LOPEZ MERINO, FRANCISCO	3801	4000	1.00	USAB 1
LOPEZ, CANDIDO	5901	6000	1.00	USAB 1
LOPEZ, JUAN PABLO	3301	3700	1.00	USAB 1
LOPEZ, VICENTE FIDEL	1801	2100	1.00	USAB 1
LOS PIRINEOS	1301	1400	1.00	USAB 1
LOS TELARES	501	600	1.00	USAB 1
LOS TERRITORIOS	2701	2800	1.00	USAB 1
LUGO	1101	1200	1.00	USAB 1
LYNCH ARRIBALZAGA, FELIX	4401	4500	1.00	USAB 1
MADERA, JUAN, Dr.	1501	1700	1.00	USAB 1
MAGDALENA	2401	2500	1.00	USAB 1
MAGNAUD, Juez	1101	1500	1.00	USAB 1
MALAGA	5501	5700	1.00	USAB 1
MALDONADO	5401	5500	1.00	USAB 1
MALHARRO, MARTIN A.	2501	2700	1.00	USAB 1
MANAGUA	5401	5500	1.00	USAB 1
MANCO CAPAC	1201	1700	1.00	USAB 1
MANZANARES	4901	5000	1.00	USAB 1
MAR DEL PLATA	901	1100	1.00	USAB 1
MARTIN FIERRO	5301	5800	1.00	USAB 1
MARTIN PESCADOR	2101	2400	1.00	USAB 1
MARTINEZ, JUAN ESTEBAN	2001	2400	1.00	USAB 1
MARTINEZ, MATEO J.	5201	5300	1.00	USAB 1
MARTINEZ, PLACIDO	2001	2100	1.00	USAB 1
MATURANA, JOSE DE	4701	5100	1.00	USAB 1
MEDANOS	1501	1600	1.00	USAB 1
MELO, Virrey	901	1000	1.00	USAB 1
MENENDEZ Y PELAYO	301	400	1.00	USAB 1
MERCADER, EMIR	4301	4600	1.00	USAB 1

MILAN	1701	1800	1.00	USAB 1
MIRAMAR	4001	4400	1.00	USAB 1
MIRI AY	3501	3600	1.00	USAB 1
MOCORETA	501	600	1.00	USAB 1
MOHR, ALEJANDRO	2201	2500	1.00	USAB 1
MOLINA ARROTEA, CARLOS	2801	2900	1.00	USAB 1
MONACO	4401	4600	1.00	USAB 1
MONNER SANS, RICARDO	4401	4500	1.00	USAB 1
MONTALVO, FERNANDO de	101	200	1.00	USAB 1
MONTE DINERO	1501	1600	1.00	USAB 1
MONTES, VICTORIANO E.	4301	4400	1.00	USAB 1
MONTREAL	4901	5400	1.00	USAB 1
MUNICH	1701	1800	1.00	USAB 1
MURCIA	1501	1600	1.00	USAB 1
MUTUALISMO	2501	2600	1.00	USAB 1
NACIONES UNIDAS	2701	3000	1.00	USAB 1
NAMUNCURA	2201	2400	1.00	USAB 1
NATAL	2301	2600	1.00	USAB 1
NEPPER	1001	1300	1.00	USAB 1
NEVADA	2501	2600	1.00	USAB 1
NIZA	1701	1800	1.00	USAB 1
NORUEGA	3701	3800	1.00	USAB 1
OCEANIA	1901	2000	1.00	USAB 1
OHM	2201	2300	1.00	USAB 1
OLIVOS	5601	5700	1.00	USAB 1
OLMOS, AMBROSIO	1201	1300	1.00	USAB 1
ONCATIVO	1901	2000	1.00	USAB 1
OPORTO	6101	6300	1.00	USAB 1
ORIGONE, MANUEL FELIX, TTE	701	1100	1.00	USAB 1
ORTEGA	901	1100	1.00	USAB 1
ORTIZ DE ZARATE, RODRIGO	3401	3500	1.00	USAB 1
ORTIZ, CARLOS	1001	1200	1.00	USAB 1
ORTIZ, FRANCISCO J.	6901	7000	1.00	USAB 1
ORURO	1401	1600	1.00	USAB 1
OSAKA	1201	1300	1.00	USAB 1
OSTENDE	2401	2600	1.00	USAB 1
OTTAWA	2901	3000	1.00	USAB 1
OWEN	2901	2960	1.00	USAB 1
PADRE ENRIQUE CONTARDI	3501	3600	1.00	USAB 1
PADRE FAHY	2701	2900	1.00	USAB 1
PADRE FEDERICO GROTE	601	800	1.00	USAB 1
PALLIERE, JUAN LEON	1301	1500	1.00	USAB 1
PARKER	1	100	1.00	USAB 1
PAROISSIEN	4801	4850	1.00	USAB 1
PASO DE LOS LIBRES	2401	2600	1.00	USAB 1
PAULA Y RODRIGUEZ ALVES, JOSE DE	601	1100	1.00	USAB 1

PAYRO, ROBERTO J.	1901	2000	1.00	USAB 1
PAZ Y FIGUEROA, MARIA ANTONIA de la	4501	4600	1.00	USAB 1
PAZOS, JOSE	2501	2600	1.00	USAB 1
PEAA, DAVID, Dr.	4101	4400	1.00	USAB 1
PEHUAJO	901	1000	1.00	USAB 1
PEIPING	5101	5200	1.00	USAB 1
PEREYRA	1501	1800	1.00	USAB 1
PEREZ, JOAQUIN V., COMISARIO	3401	3500	1.00	USAB 1
PERNAMBUCO	2101	2500	1.00	USAB 1
PESTALOZZI	3401	3600	1.00	USAB 1
PILA	7301	7500	1.00	USAB 1
PILLADO	701	1200	1.00	USAB 1
PINELO, LEON	4701	4900	1.00	USAB 1
PINTO	3201	3300	1.00	USAB 1
PJE.PARTICULAR (ALT. RIVADAVIA 11080)	1	82	1.00	USAB 1
PLUS ULTRA	2701	2800	1.00	USAB 1
PLUTARCO	3001	3100	1.00	USAB 1
PODESTA, JOSE J.	2901	3000	1.00	USAB 1
PODESTA, PABLO	4401	4500	1.00	USAB 1
POLONIA	7101	7200	1.00	USAB 1
PONCE, ANIBAL	1601	1700	1.00	USAB 1
PORTILLO	1201	1300	1.00	USAB 1
POSADAS, ALEJANDRO, Dr.	2701	2800	1.00	USAB 1
POSTA DE HORNILLOS	5001	5200	1.00	USAB 1
PRIMOLI, JUAN B.	7401	7500	1.00	USAB 1
PROMETEO	3001	3200	1.00	USAB 1
PROVINCIAS UNIDAS	301	400	1.00	USAB 1
PUCH, MANUEL, Gral.	4801	4900	1.00	USAB 1
QUEBRACHO	4801	4900	1.00	USAB 1
QUEROL	901	1000	1.00	USAB 1
QUINQUELA MARTIN, BENITO	1501	1600	1.00	USAB 1
QUINTANA, JOSE DE LA	4401	4500	1.00	USAB 1
QUIROGA, HORACIO	1901	2000	1.00	USAB 1
RANQUELES	1801	1900	1.00	USAB 1
RECUERO, CASIMIRO, Tte. Cnel.	1801	1900	1.00	USAB 1
RENQUE CURA	1601	1900	1.00	USAB 1
RESURECCION	3101	3200	1.00	USAB 1
RICO, Cnel.	701	800	1.00	USAB 1
RIO COLORADO	4401	4500	1.00	USAB 1
RIO CUARTO	4101	4200	1.00	USAB 1
RIO PIEDRAS	1701	1800	1.00	USAB 1
RIO SALADO	3301	3600	1.00	USAB 1
ROCHDALE	1101	1200	1.00	USAB 1
RODRIGUEZ, PIO	5301	5400	1.00	USAB 1
ROJAS, DIEGO de	2301	2700	1.00	USAB 1
ROSARIO DE LA FRONTERA	4901	5000	1.00	USAB 1

ROUSSEAU, JUAN J.	2001	2100	1.00	USAB 1
RUBENS	4801	4900	1.00	USAB 1
RUFINO	3001	3200	1.00	USAB 1
RUMANIA	2701	2800	1.00	USAB 1
RUSIA	2701	2800	1.00	USAB 1
SALDIAS ADOLFO	2201	2300	1.00	USAB 1
SALTO	4801	4900	1.00	USAB 1
SAN ANTONIO DE ARECO	1451	1500	1.00	USAB 1
SAN FRANCISCO	1601	1700	1.00	USAB 1
SAN GINES, MANUEL DE	1901	2000	1.00	USAB 1
SANTOS VEGA	5801	5900	1.00	USAB 1
SARACHAGA	4201	4300	1.00	USAB 1
SARAVIA	2201	2500	1.00	USAB 1
SEGUIN, MARCOS	2501	2600	1.00	USAB 1
SERVET	1201	1400	1.00	USAB 1
SHAKESPEARE	4901	5000	1.00	USAB 1
SHANGHAI	2001	2200	1.00	USAB 1
SIERRA GRANDE	2601	2700	1.00	USAB 1
SILVA CAYETANO A.	1201	1300	1.00	USAB 1
SOCRATES	3001	3100	1.00	USAB 1
SOLA, MANUEL	4401	4800	1.00	USAB 1
SOLORZANO PEREIRA, JUAN DE	2701	2800	1.00	USAB 1
SORIA	5101	5200	1.00	USAB 1
SORIA EZEQUIEL	2801	2900	1.00	USAB 1
SPIKA ENRIQUE GRAL.	1501	1600	1.00	USAB 1
SPIRO, SAMUEL, CAPITAN	5601	6000	1.00	USAB 1
SUD AMERICA	1501	1600	1.00	USAB 1
SUECIA	501	600	1.00	USAB 1
SUIZA	2001	2100	1.00	USAB 1
TAFI	101	200	1.00	USAB 1
TALAVERA	5801	6000	1.00	USAB 1
TARTAGAL PJE.	5801	5900	1.00	USAB 1
TIERRA DEL FUEGO	2501	2600	1.00	USAB 1
TIMBUES	2001	2100	1.00	USAB 1
TOAY	3301	3500	1.00	USAB 1
TOBAS	3401	3600	1.00	USAB 1
TOKIO	2001	2100	1.00	USAB 1
TREJO NEMESIO	5001	5300	1.00	USAB 1
TRENQUE LAUQUEN	7401	7600	1.00	USAB 1
TRIESTE	4401	4550	1.00	USAB 1
UCACHA	1501	1600	1.00	USAB 1
UKRANIA	2901	3200	1.00	USAB 1
UNAMUNO, MIGUEL de	1601	1700	1.00	USAB 1
UNQUERA, BALTASAR de	1901	2000	1.00	USAB 1
VALDENEGRO	3601	3870	1.00	USAB 1
VALDERRAMA	4001	4200	1.00	USAB 1
VALDIVIA, PEDRO de	2501	2700	1.00	USAB 1

VALENCIA	2001	2100	1.00	USAB 1
VALENCIA, TOMAS	501	600	1.00	USAB 1
VARAS, JOSE PEDRO	3201	3300	1.00	USAB 1
VEDIA, ENRIQUE de	1801	2300	1.00	USAB 1
VEGA BELGRANO CARLOS	1101	1200	1.00	USAB 1
VELARDE, PEDRO	3201	3290	1.00	USAB 1
VENECIA	3101	3200	1.00	USAB 1
VENIALVO	3501	3600	1.00	USAB 1
VERDAGUER JACINTO	3501	3600	1.00	USAB 1
VERDI, JOSE	1701	1900	1.00	USAB 1
VIDAL EMERIC E.	1501	1600	1.00	USAB 1
VIDELA CASTILLO	801	900	1.00	USAB 1
VIEJOBUENO	5101	5400	1.00	USAB 1
VIGO	1101	1200	1.00	USAB 1
VILLA JUNCAL	2401	2500	1.00	USAB 1
VINCHINA	1501	1600	1.00	USAB 1
WAGNER	1001	1300	1.00	USAB 1
WILDE EDUARDO PJE.	2201	2300	1.00	USAB 1
YUGOSLAVIA	3001	3100	1.00	USAB 1
ZAPALA	1501	1600	1.00	USAB 1
ZEBALLOS, ESTANISLAO S.	4701	5700	1.00	USAB 1
ZOLA, EMILIO	5101	5200	1.00	USAB 1
ZOLEZZI, ANTONIO L.	1	300	1.00	USAB 1
ZURICH	3001	3200	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
CAAUELAS	201	300	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
CIUDADELA	1200	1300	2.00	USAB 2
COLMO, ALFREDO	3701	4000	2.00	USAB 2
CORONDA	101	200	2.00	USAB 2
CORREGIDORES	1501	1600	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
FALUCHO	101	200	2.00	USAB 2
FARADAY	1301	1400	2.00	USAB 2
FERRARI, ANTONINO M.	1101	1200	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
LAS INDIAS	1001	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
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
NUEVA ZELANDIA	4801	4900	2.00	USAB 2
ORURO	1001	1300	2.00	USAB 2
PAYSANDU	1	100	2.00	USAB 2
PELUFFO, ANGEL	3901	4000	2.00	USAB 2
PEREZ, JOSE JULIAN	501	700	2.00	USAB 2
PJE.PARTICULAR (ALT. BENEDETTI 170)	3909	4000	2.00	USAB 2
PRUDAN, MANUEL SILVESTRE,TTE.	1251	1400	2.00	USAB 2
REPUBLICA DE INDONESIA	1	100	2.00	USAB 2
RICCIO, GUSTAVO	101	200	2.00	USAB 2
SAMPERIO, MANUEL J.	901	1000	2.00	USAB 2
SAN CARLOS	1	70	2.00	USAB 2
SAN IRENEO	101	400	2.00	USAB 2
SPEGAZZINI CARLOS	401	600	2.00	USAB 2
STEPHENSON	2801	2900	2.00	USAB 2
TASSO	2701	2800	2.00	USAB 2
THOME JUAN M.	3501	3600	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
VILLAFA	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

4.1.21. AE 27 – 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 la Dirección de Catastro.

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.

4.1.22. AE 28 – Salvador María del Carril

1 AE28) Delimitación: Polígono delimitado por los ejes de las calles Pareja, Campana, vías del FFCC Urquiza, ejes de las calles Nueva York, Burela, Echeverría, Av. De los Constituyentes hasta su intersección con el eje de la calle Pareja.

2 AE28) Tejido: las normas de constructividad del AE28 "Salvador María del Carril" serán las

correspondientes a la Unidad de Edificabilidad U.S.A.B .1

2.1 AE28) Disposiciones Particulares para parcelas frentistas a la Av. Salvador María del Carril:
a) F.O.T.: 2;
b) Plano límite horizontal: doce (12) metros a contar desde la cota de parcela;
c) Retiro de fondo: será de aplicación lo normado en el Título 6 de Código Urbanístico, no pudiendo, en ningún caso, ser inferior a cuatro (4) metros.
d) En este sector no serán de aplicación los literales a), b) y c) del artículo 6.5.3.1 ni el artículo 6.5.5 del Código Urbanístico.

4.1.23. AE 29 – Dantas y Granville

1 AE29) Delimitación: parcelas frentistas a la calle Julio S. Dantas entre las calles Campana y Cuenca, y parcelas frentistas a la calle Guillermo Enrique Granville

2 AE29) Disposiciones Particulares calle Julio S. Dantas:
a) Plano límite horizontal: siete metros con veinte centímetros (7,20 m) a contar desde la cota de parcela;
b) En este sector no serán de aplicación los literales a), b) y c) del artículo 6.5.3.1 ni el artículo 6.5.5 del Código Urbanístico.

3 AE29) Disposiciones Particulares calle Guillermo Enrique Granville:
a) Plano límite horizontal: seis metros (6 m) a contar desde la cota de parcela;
b) En este sector no serán de aplicación los literales a), b) y c) del artículo 6.5.3.1 ni el artículo 6.5.5 del Código Urbanístico.

4.1.24. AE 30 – Ámbito Patrimonial Entorno Hipódromo

1 AE30) Delimitación: Eje de la Avenida Dorrego, Avenida Del Libertador, calle Olleros y Calle interna pista Hipódromo. Plano N° 4.1.24
Carácter: Deportivo, Cultural y Recreativo con actividades de índole activo. Constituye un ámbito particular caracterizado dentro del conjunto del Parque 3 de Febrero, cuyas características urbanísticas, ambientales, arquitectónicas e históricas están protegidas, incluyendo conjuntos arbóreos y vegetales y edificios de valor patrimonial.

2 AE30) Protección edilicia: No se permitirá ampliación de F.O.S en ningún predio de ésta Área.

En los edificios no catalogados se permitirán únicamente tareas de demolición, ampliación bajo parte cubierta, y dentro de los volúmenes existentes, transformación y reforma. Todos los proyectos deberán contar con carácter previo a su ejecución, con el visado del Órgano de Aplicación.

2.1 AE30) Normas para edificios catalogados: Los titulares, poseedores, tenedores, concesionarios y otros responsables del uso de edificios catalogados que incumplan esta norma serán pasibles de las sanciones correspondientes, quedando el mismo liberado para la recuperación del Ámbito.

En caso de denuncia sobre peligro por derrumbe este deberá ser verificado por el órgano competente en emergencias edilicias quien evaluará el peligro e informará sobre la necesidad de demolición total o parcial en forma conjunta con el Órgano de Aplicación.

2.1.2 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		Av. del Libertador	4681	Edificio Baños	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

3 AE30) Usos: Se admiten actividades deportivas, recreativas, culturales y de sostenimiento de dichas actividades según lo establecido en el cuadro 3.4 AE30 Cuadro de Usos Permitidos, en el cual se las identifica como “Usos Admitidos”, correspondientes a los usos existentes y como “Usos admisibles”, cuya localización será evaluada al cese del uso existente, o bien como uso complementario del mismo. Dicha evaluación se realizará priorizando el objetivo de recuperación del uso público.
La vigencia de los permisos de usos y de las habilitaciones vigentes quedan sujetos a que el desarrollo de las actividades admitidas a través de los mismos no alteren, vulneren o modifiquen la calidad paisajístico-ambiental, la forestación, las superficies absorbentes y parquizadas, la arquitectura patrimonial y el espacio público.
Tratándose de una zonificación especial todas las habilitaciones de los usos que se otorguen en el marco de lo dispuesto para esta área de Arquitectura Especial tendrán carácter precario, revocable y por tiempo determinado.

3.1 AE30) Usos en Inmuebles Catalogados: El Órgano de Aplicación contemplará la solicitud de localización de usos cuando éstos no estén mencionados en el mismo, efectuando en cada caso el estudio pertinente para determinar la conveniencia o no de la propuesta solicitada.
La localización y el desarrollo de usos no deberán alterar en ningún caso las cualidades que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. Si se constatare que el uso afecta o altera negativamente la calidad paisajístico-ambiental, la arquitectura patrimonial, la vegetación, el terreno absorbente parquizado y/o el espacio público se procederá a la revocación del acto administrativo que los autorizó.

3.2 AE30) Usos en Inmuebles no Catalogados: En los inmuebles no catalogados localizados en predios con alguna clase de protección edilicia solo se admitirán usos complementarios a la actividad principal definida en el cuadro 3.4 AE30 Cuadro de Usos Permitidos. Cuando los usos no estén mencionados expresamente el Órgano de Aplicación evaluará la solicitud efectuando en cada caso el estudio pertinente para determinar la conveniencia o no de la localización del uso

propuesto.

3.3 AE30) Usos en el Espacio Público: Podrán autorizarse instalaciones provisorias móviles para actividades culturales y recreativas de interés público, en función de la superficie y características del espacio a utilizar, siempre que no se altere el trazado ni se dañen los elementos propios de esta área de Arquitectura Especial. Para ello se presentará ante el Órgano de Aplicación el proyecto de instalación y propuesta de localización el cual autorizará su emplazamiento provisorio y aprobará el diseño de la instalación propuesta, con más los recaudos que estime necesarios para garantizar la preservación del espacio público.
De producirse, durante el desarrollo de los usos, alteraciones y daños a esta área de Arquitectura Especial influyendo negativamente en la calidad paisajístico-ambiental, la forestación y/o la arquitectura patrimonial se dará lugar a la revocación de los usos admitidos y el reclamo de los daños y perjuicios que pudieren corresponder.
Toda actividad en desarrollo deberá poseer el correspondiente permiso vigente y cumplir con la normativa especial sobre habilitación comercial.

3.4 AE30) Usos Permitidos:
AE30 Cuadro de Usos Permitidos

	C	S	M	P	DIRECCION	N°	USOS ADMITIDOS	USOS ADMISIBLES
1	17	23	135	1	Av. del Libertador	4903	Establecimientos Educativos de Escala Barrial y Urbana	Establecimientos Educativos de Escala Barrial y Urbana
2	17	23	135	2	Av. del Libertador	4801	Establecimientos Educativos de Escala Barrial y Urbana	Establecimientos Educativos de Escala Barrial y Urbana
3	17	23	135		Av. del Libertador	4699	Salón de Eventos / Social, Cultural y Deportivo	Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación
4	17	23	135		Av. del Libertador	4681	Salón de Eventos / Social, Cultural y Deportivo	Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación, galería de arte y museo
5	17	23	135		Av. del Libertador	4665	Oficinas técnico administrativas	Salón de exposiciones, actividades culturales, exposiciones y oficina técnica
6	17	23	135		Av. del Libertador	4625	Salón de Eventos / Social, Cultural y Deportivo	Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación
7	17	23	135		Av. del Libertador	4595	Salón de Eventos / Social, Cultural y Deportivo / Instalaciones cubiertas y descubiertas	Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación, galería de arte y museo, sala de conferencias y auditorio

8	17	23	135		Av. del Libertador	4499	Capacitación, Servicios, salón de eventos sociales, culturales y deportivos	Capacitación, actividades culturales, deportivas, esparcimiento
9	17	23	135		Av. del Libertador	4499	Capacitación, Servicios, salón de eventos sociales, culturales y deportivos / Oficinas técnicas	Capacitación, actividades culturales, deportivas, esparcimiento /Oficinas técnicas
10	17	23	135		Av. del Libertador	4411	Salón de Eventos / Social, Cultural y Deportivo	Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación
11	17	23	135		Av. del Libertador	4411	Espacio Público (EP)	Actividades de esparcimiento y culturales, exposiciones, kiosco
12	17	23	135	Fracc. A	Av. del Libertador	4401	Salón de Eventos / Social, Cultural y Deportivo / Instalaciones cubiertas y descubiertas	Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación, galería de arte y museo, sala de conferencias y auditorio
13	17	23	135	Fracc. A	Av. del Libertador	4201	Salón de Eventos / Social, Cultural y Deportivo / Instalaciones cubiertas y descubiertas	Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación, galería de arte y museo, sala de conferencias y auditorio
14	17	23	135	Fracc. A	Av. del Libertador	4101	Salón de Eventos / Social, Cultural y Deportivo	Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación

5. URBANIZACIONES DETERMINADAS (U)

Las siguientes normas de uso y tejido se aplican a las Urbanizaciones Determinadas según corresponda.

5.1. Deslinde

En las Áreas de Urbanización Determinada (U) las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre zonas o subzonas dentro de estos, se podrán admitir indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos, previo dictamen favorable del Consejo, debiéndose respetar las normas de tejido de cada área, zona o subzona.

5.2. Condiciones generales para edificios entre medianeras y de perímetro libre

Las Urbanizaciones Determinadas se rigen por las normas especiales que se fijan a continuación.
En el caso de los Usos del Suelo, el Consejo encuadrará, cuando corresponda, los usos que se fijen en cada área al Cuadro de Usos de Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico y los requerimientos de estacionamiento, bicicletas y carga y descarga.
En las urbanizaciones U1, U3, U5, U6, U7, U9, U10, U11, U12, U13, U17, U19, U20, U22, U23, U26, U28, U32, U33, U36, U38, U39, U40, U56, U57, U58, U59, U60, U61, U62, U63, U64, U65, U66, U68 y U69, según sea el caso, el tejido urbano resultante de la construcción de estos edificios 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 los distritos y los usos permitidos;
- La Línea Interna de Basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.

5.3. Relación entre altura y separación de paramentos para edificios entre medianeras:

Cumplirá con las siguientes disposiciones:
i) 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;

j) 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;

k) 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;

l) 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;

m) 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 deberá 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;

n) 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 deberá cumplir una relación r = h'/d' < 3 con un d' mínimo = cuatro (4) metros;

o) 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;

p) 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 deberán 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 supeditarán a las disposiciones que sobre altura máxima se establezcan en este Código para estas urbanizaciones en particular.

5.3.1. Línea de Frente Interno

Línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el espacio libre de manzana. Se sitúa paralelamente con respecto a cada L.O. o L.E. a una distancia (d) igual a un cuarto (¼) de la medida entre los puntos medios de las L.O. opuestas de la manzana. En todos los casos se garantiza a las parcelas una banda edificable mínima de dieciséis (16) metros.

5.3.2. 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 co-

rrespondiente;
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 deberán 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.

5.4. Altura de un edificio de perímetro libre

Quedan comprendidos los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias de la parcela, 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:

e) 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;

f) 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;

g) 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;

h) 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 deberán 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 de Frente Interno

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 de Frente Interno y la L.E., las construcciones deberán 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.

5.5. Línea interna de basamento para edificios entre medianeras y de perímetro libre

La Línea Interna de Basamento para las manzanas cuadrangulares será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las L.O. o L.E. a una distancia igual a un tercio (1/3) de la medida entre los puntos medios de la L.O. opuestas de la manzana.

En los casos contemplados en el último párrafo del artículo 6.4.3.2 del Código Urbanístico, las normas especiales dictadas por el Organismo Competente para toda la manzana incluirá el trazado de la Línea Interna de Basamento.

El espacio libre de manzana podrá ser invadido hasta la Línea Interna de Basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura estará regulada en cada urbanización. Por encima de dicha altura, solo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta un metro y veinte centímetros (1,20m) de alto.

El centro libre de manzana, delimitado por la Línea Interna de Basamento, será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado, del cual no más del treinta por ciento (30%) podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente. En dicho porcentaje podrá incluirse piletas de natación siempre que las mismas:

- Cumplan con las reglamentaciones dictadas por el Organismo Competente;
- Su diseño se integre con el espacio libre parquizado del entorno mediante un tratamiento paisajístico.

En las urbanizaciones que así lo permitan se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales. También se podrá utilizar hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela afectada a espacio libre de manzana para estacionamiento en tanto se mantengan las condiciones de suelo absorbente exigidas, en este caso, esta superficie no podrá ser computada a los efectos de satisfacer los requerimientos de estacionamiento, salvo en edificios o conjunto de edificios proyectados y construidos en su totalidad por el Instituto de Vivienda. Las cercas divisorias de parcelas dentro del centro libre de manzana no podrán sobrepasar una altura máxima de un metro y ochenta centímetros (1,80m).

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 U20, U23, U36, U39, U40, U63 y U64, en que ello 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

e) 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;

f) 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;

g) 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);
h) Si el edificio linda con edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre, deberá 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.

5.7 Urbanizaciones Determinadas Específicas

5.7.1. U1 - Barrio Comandante Luis Piedrabuena

1 U1) Delimitación y zonificación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 5.7.1.
Comprende 6 (seis) zonas:

Zona 1: Delimitada por las calles Goleta Santa Cruz, Cuter Luisito, Barca Cabo de Hornos, Goleta Manuelita, Goleta Santa Cruz, Pailebot Davison, Av. Castañares y Av. Gral. Paz.

Zona 2: Delimitada por la Av. Piedrabuena, nueva traza de la calle Goleta Santa Cruz y límite con la Zona 6 y la Zona 5.

Zona 3: Delimitada por la prolongación de la calle Goleta Santa Cruz, nueva traza de calle, Av. Castañares y Pailebot Davison.

Zona 4: Delimitada por las calles Goleta Manuelita, Barca Cabo de Hornos, Cuter Luisito y prolongación de Goleta Santa Cruz.

Zona 5: Av. Piedrabuena, nueva traza de calle, prolongación Goleta Santa Cruz y límite con la Zona 2.
Zona 6: Zuviría, J. L.Suárez, Crisóstomo Álvarez, Montiel, Zuviría, Av. Piedrabuena, límite con

Zona 2, Goleta Santa Cruz y Av. Gral. Paz.

Comprende 2 áreas funcionales:
Área de uso residencial :73% de la superficie bruta de la Zona 6.
Área de equipamiento: 27 % de la superficie total bruta de la Zona 6. El área de equipamiento comprende:
- Centro Cívico: 12,25% de la superficie total bruta de la Zona 6.
- Centro de recreación activa: 5,5% de la superficie total bruta de la Zona 6.
- Centro Comercial: 2,25% de la superficie total bruta de la Zona 6.
- Estacionamiento: 7% de la superficie total bruta de la Zona 6.

2 U1) Subdivisión:
Zonas 1, 2, 3, 4 y 5
No se permitirá en ninguna de estas zonas la modificación del estado catastral actual.

Zona 6
Previo a su presentación el proyecto de subdivisión debe remitirse a consideración del Consejo.

3 U1) Tipología edilicia:
Zona 6
Se permitirá únicamente la construcción de edificios de perímetro libre.

Disposiciones particulares:
Zonas 1, 2, 3, 4 y 5
Previo a toda modificación del F.O.S. y del F.O.T. se deberá consultar al Consejo para la determinación de las normas correspondientes.

Zona 6
En el área residencial: F.O.T. máximo = 1,5; F.O.S. = treinta por ciento (30%).
Área de despeje circundante, es el área a nivel de arranque de edificio, que rodea al mismo. El límite de esta área es el lugar geométrico de los puntos del plano, cuya distancia al punto más cercano del edificio es igual a“D.”

El plano de referencia para la fijación de cotas de techo será el de arranque del edificio.

Las superficies definidas por los despejes respecto a cada fachada, denominada “Área de despeje circundante” podrán ser tangentes entre sí, pero no superponerse.

El área de despeje circundante del edificio no podrá rebasar el o los ejes de las calles. Toda edificación deberá cumplimentar los valores determinados en la siguiente tabla:

Tabla 3 U1) Valores para las edificaciones

cantidad de pisos	cota del techo (metros)	despeje lateral mínimo "d" (metros)
menos de 8	–	6,00
8	22,40	7,00
10	28,00	8,03
12	33,60	9,10
14	39,20	10,00
16	44,80	10,70
18	50,40	11,75
20	56,00	12,45

Las cotas de techo de valor intermedio serán calculadas por interpolación. En el centro cívico: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = cuarenta por ciento (40%)

En el centro de recreación activa: F.O.T. máximo = 0,23; F.O.S. = veinte por ciento (20%).

En el centro comercial: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = ochenta por ciento (80%).
En el estacionamiento: El estacionamiento cubierto se computará en el F.O.T. de los edificios de los centros cívicos, comercial y deportivo.

La playa se considerará construida a cielo abierto.
Retiros:
De la L.O. de la Av. Gral. Paz: diez (10) metros
De la L.O. de Zuviría y J. L. Suárez, Crisóstomo Álvarez y Montiel: cinco (5) metros
De la L.O. de la Av. Piedrabuena: diez (10) metros
De la L.O. de Goleta Santa Cruz: diez (10) metros
De las líneas divisorias con la Zona 2: cinco (5) metros
4 U1) Usos:
Zonas 1, 2, 3, 4 y 5
Se admitirán los usos existentes, siempre que los mismos se hubieren ajustado a las normas vigentes al momento de su implantación. Previo a toda modificación se deberá consultar al Consejo para la determinación de las normas correspondientes.
Solo se autorizarán trabajos de mantenimiento y conservación.

Zona 6
En el área residencial
Usos permitidos:

- Vivienda colectiva
- Circulación vehicular y peatonal
- Espacios libres

Usos requeridos:

- Comercio frecuente: Superficie cubierta mínima 4% de la superficie cubierta total destinada a vivienda
- Jardín Maternal

Estacionamiento:

- Para vivienda de 1 y 2 dormitorios: 0,5 módulos por unidad de vivienda
- Para comercio frecuente: 1 módulo por local

Podrá utilizarse para estacionamiento un diez por ciento (10%) del espacio libre parquizado resultante de la aplicación del F.O.S.

En el centro cívico Usos permitidos:

- Establecimiento de Educación
- Templo
- Unidad asistencial
- Sedes de clubes e instituciones
- Seguridad
- Servicios públicos
- Oficinas

En el centro de recreación activa

- Esparcimiento activo
- Vivienda de encargado

En el centro comercial

Usos permitidos:

- Comercio minorista
- Restaurante
- Confitería, bar, salón de té
- Locales para estudios profesionales
- Locales para consultorios profesionales
- Vivienda anexa al comercio

Usos requeridos:

- Dársena para carga y descarga

En el área de estacionamiento

- Estacionamiento para la totalidad de los centros: cívicos, comercial y deportivo
- Instalaciones imprescindibles para las playas de estacionamiento

5 U1) Circulaciones

Zona 6

Se permitirán accesos vehiculares ubicados a 50m como mínimo entre sí y a no menos de veinticinco (25) metros de las esquinas sobre todas las calles, excepto las calzadas laterales de la Av. Gral. Paz y la Av. Piedrabuena, en las que se admitirán accesos ubicados a 100m como mínimo entre sí y a no menos de 50m de las esquinas. Las circulaciones vehiculares serán de uso público y su superficie se considerará incluida en el porcentaje de la superficie destinada a uso residencial.

5.7.2. U2
1 U2) Delimitación: Estas Áreas quedan delimitadas en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en los Planos Nros. 5.7.2 a), b), c), d) y e)
Comprende los siguientes barrios:

a) Barrio Gral. José de San Martín: Delimitado por las Avenidas Gral. Paz y de los Constituyentes y las calles Manuel Álvarez Prado, Estado Pluricultural de Bolivia, y Ezeiza según Plano N°5.7.2 a);

b) Barrio John F. Kennedy: Delimitado por la Av. Juan B. Justo y límites con el Club Atlético Vélez Sarsfield, con el FFCC Domingo F. Sarmiento y el Área EE según Plano N°5.7.2 b);

c) Barrio Soldati I: Delimitado por la calle Mariano Acosta, Avenidas Lacarra y Coronel Roca y la calle sin nombre oficial que linda con las vías del FFCC Gral. Belgrano, excepto la fracción que pertenece al Consejo Nacional de Educación destinada a establecimiento de educación primaria según Plano N° 5.7.2 c);

d) Barrio Los Perales: Delimitado por la calle Justo A. Suárez, Avenidas Lisandro de la Torre y Eva Perón, deslinde con parcelas frentistas a las calles Carhué, Andalgalá, Irupé y límites con el Club Nueva Chicago según Plano N°5.7.2 d);

e) Barrio Pte. Illia: Delimitado por la Av. Riestra, la calle Agustín de Vedia, prolongación virtual de la calle José Barros Pazos, hasta su encuentro con la prolongación virtual de la calle Pte. Camilo Torres y Tenorio y por ésta hasta la Av. Riestra según Plano N°5.7.2 e)

2 U2) Subdivisión
En este Área se permitirá la modificación del estado catastral actual.

3 U2) Tipología edilicia
Previo a toda modificación del F.O.S. y del F.O.T. se deberá consultar al Consejo para la determinación de las normas correspondientes.

4 U2) Usos
Se admiten los usos existentes siempre que los mismos se hubieren ajustado a las normas vigentes al momento de su implantación. Previo a toda modificación se deberá consultar al Consejo para la determinación de las normas correspondientes. Solo se autorizarán trabajos de mantenimiento y conservación.

5 U2) Disposiciones especiales para el Barrio Pte. Illia:
5.1 U2) Subdivisión: Según Plano N° 5.7.2 e Barrio Presidente Illia. Toda modificación del estado catastral actual deberá contar con la aprobación del Consejo.

5.2 U2) Tipología edilicia:
F.O.S. máximo = cincuenta y cinco por ciento (55%)
F.O.T. máximo = 1,2

5.3 U2) Usos: Los que resulten permitidos según el Cuadro de Uso de Suelo N° 3.3 para los Área de Media Mixtura de Usos A (2).
Para la Fracción 6 de la Manzana A, Sección 44, Circunscripción 1, los usos serán: guardería, instituciones de asistencia social, dispensario, templo, hogar infantil, hogar de día.

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:
Previo a toda modificación del F.O.S. y del F.O.T. se deberá consultar al Consejo para la determinación de las normas correspondientes.

4 U3) Usos
Se admiten los usos existentes, siempre que los mismos se hubieren ajustado a las normas vigentes al momento de su implantación.

5 U3) Observaciones
Previo a toda modificación, deberá consultarse al Consejo para la determinación de las normas correspondientes. Solo se autorizarán trabajos de mantenimiento y conservación.

5.7.4. U4 - Barrio Juan XXIII

1 U4) Delimitación
El Área está delimitada por las calles Somellera, Agustín de Vedia, Av. Riestra y línea divisoria de parcelas, según Plano N° 5.7.4 a).

2 U4) Subdivisión:
A los efectos de la zonificación, se considera subdividido según Plano N°5.7.4 a) en:
- L1, L2, L3, L4, L5 y L6: Lotes privados.
- LM1: Área pública.
- L7 y L8: Superficie común de todos los propietarios de los lotes L1, L2, L3, L4, L5 y L6.

3 U4) Tipología edilicia
Se permite únicamente la construcción de edificios de perímetro libre.

Disposiciones particulares

a) Área edificable permitida:

- En los lotes L1, L3, L4 y L5, el área edificable será la limitada por una línea paralela a las divisorias de la parcela, retirada dos (2) metros de aquélla, según lo graficado en el Plano N° 5.7.4 b).
- En los lotes L2 y L6, el área edificable cumplimentará lo graficado en el Plano N° 5.7.4 b).

En los lotes L7 y L8, cumplimentará lo graficado en el Plano N° 5.7.4 a).

b) Alturas permitidas en las parcelas – Plano N° 5.7.4 c).

- En los lotes L1, L3, L4 y L5 se permitirán alturas máximas de quince metros con ochenta y cinco centímetros (15,85m) pudiéndose rebasar esta cota solamente con tanques de reserva de agua e instalaciones complementarias.
- En el lote L6 se admitirán edificios con alturas máximas de setenta y tres metros (73m) no pudiéndose rebasar dicha altura con ningún tipo de construcción.
- En el lote L2, según Plano N° 5.7.4 c).

Área a: Altura máxima permitida seis metros con cincuenta centímetros (6,50m)

Área b: Altura máxima permitida diez metros (10 m)

Área c: Altura máxima permitida diecinueve metros (19m)

c) Retiros:

Los edificios observarán un retiro de ocho metros (8 m) como mínimo de las L.O. que delimitan el Área y de seis metros (6 m) de las líneas divisorias con el resto de las manzanas parceladas.

d) Servidumbre:

En el área pública se crea una servidumbre que permite por sobre los cuatro metros (4 m) desde el nivel de calzada, ocupar el espacio aéreo con circulaciones verticales.

4 U4) Usos

En L1, L3, L4 y L5: Vivienda y cochera en P.B.

En L2, establecimiento de educación primaria, jardín de infantes y colegio.

En L6, en P.B. locales de comercio, galería comercial, supermercado, depósitos comerciales en primer piso y Planta Baja.

En L7, parque, recreación, deportes, juegos para niños.

En L8, parque y juego de niños y centro asistencial.

Estacionamiento: Se dejarán áreas no inferiores a los cuatro mil metros cuadrados (4.000m2) de superficie destinadas a dicho uso dentro del lote L7.

5 U4) Circulaciones

Accesos al Área: Se permitirán accesos vehiculares por las calles Crespo, Somellera, Agustín de Vedia y prolongación de Salvigny en su intersección con Miraflores. Dichos accesos deberán hallarse como mínimo a veinte metros (20 m) del eje de la calzada de la calle Crespo y de la prolongación de Salvigny, y a treinta metros (30 m) como mínimo de las intersecciones de las L.O. de Somellera y Agustín de Vedia y de ésta con Av. Riestra.

Ningún acceso deberá provocar enfrentamiento con los sentidos de circulación existentes. No se permitirá el acceso de vehículos de transporte público en las calles internas del área.

6 U4) Áreas públicas
Las áreas públicas no podrán limitarse con cerramientos de ningún tipo dado su carácter, permitiéndose libre circulación.

7 U4) Cercas y aceras
En las parcelas no se podrán materializar las líneas divisorias con ningún elemento. Solamente se podrán delimitar las L.O. frente a las calles Somellera, Miraflores, Agustín de Vedia y Av. Riestra, debiéndose interrumpir dicha delimitación en las áreas públicas de acceso al área urbanizada.

8 U4) Cota de referencia
La cota + 0,00 del área urbanística está definida en el Plano N° 5.7.4 c).

5.7.5. U5 – Barrio Parque Almirante Brown

1 U5) Delimitación
El Área está delimitada por las calles Cafayate, Berón de Astrada, Lisandro de la Torre y Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz y dividido en dos subÁreas según Plano N°5.7.5. SubÁrea I: Delimitado por las calles antes mencionadas con excepción de las Fracciones A, B y C de la Manzana 126.
SubÁrea II: Fracciones A, B y C de la Manzana 126.

2 U5) Subdivisión
SubÁrea I: Se mantiene el parcelamiento existente.
SubÁrea II: (Plano N° 5.7.5).
Fracción A
Fracción B
Fracción C

3 U5) Tipología edilicia
SubÁrea I: Se permiten únicamente edificios entre medianeras.
SubÁrea II:
Fracción A: Se permiten edificios de perímetro libre y entre medianeras.
Fracción C: Se permiten únicamente edificios entre medianeras.

Disposiciones particulares
a) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)
SubÁrea I:
F.O.T. máximo = 1
F.O.S. = sesenta por ciento (60%)
SubÁrea II:
Fracción A:
F.O.T. máximo = 1
F.O.S. = veinticinco por ciento (25%)
Fracción C:
F.O.T. máximo = 1,2

F.O.S. = ochenta por ciento (80%)

b) Altura máxima
SubÁrea I y SubÁrea II Fracción C: Se permite una altura máxima de la edificación de seis metros (6 m), medida desde la cota de la parcela. Por encima de esta, puede sobresalir el arranque de la estructura de los techos inclinados, parapetos de un metro (1 m) de altura, salida de escalera y tanque de agua.

c) Retiros
SubÁrea I:
- En todos los casos deberá observarse un retiro de frente de tres metros (3 m) de la L.O., libre de todo uso que no sea camino de acceso y espacio verde parquizado y un retiro de fondo de cinco metros (5 m) de la línea divisoria de contrafrente.
SubÁrea II:
- Fracción C:
Deberá observarse un retiro de tres metros (3 m) de las L.O., libre de todo uso que no sea camino de acceso y espacio verde parquizado.

4 U5) Usos
SubÁrea I:
Usos permitidos:
- Vivienda individual
- Vivienda colectiva: dos viviendas por parcela
Usos requeridos:
- Comercio frecuente y prestación de servicios: Superficie mínima 0,8% de la superficie cubierta total destinada a vivienda. La localización de estos rubros afectará a los terrenos lindantes con las Parcelas 7, 44, 8 y 43 de las Manzanas 118, 123 y 7, 20, 8 y 19 de la Manzana 128.
- Estacionamiento
SubÁrea II:
Fracción A
Usos permitidos:
- Asociación vecinal, deportiva y cultural;
- Vivienda individual, solo como uso complementario.
Usos requeridos:
- Estacionamiento
Fracción B
Usos permitidos:
- Jardín Maternal;
- Jardín de Infantes;
- Establecimiento de educación primaria y secundaria;
- Instalaciones complementarias;
- Vivienda individual solo como uso complementario.
Usos requeridos:
- Estacionamiento
Fracción C

Usos permitidos:
- Prestación de servicios: peluquería, heladería, reparación de artefactos eléctricos, de calzado, lavandería y tintorería (recepción)
- Comercio minorista: farmacia, mercería, artículos de limpieza
- Vivienda individual solo como uso complementario
Usos requeridos:
- Estacionamiento

5.7.6. U6 – Barrio Gral. M.N. Savio

1 U6) Delimitación y zonificación
Delimitado según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.6, subdividido en 5 (cinco) zonas:

Zona 1: Av. Coronel Roca, Lisandro de la Torre, Berón de Astrada y la línea que resulte de unir los puntos A y B, situados a ciento cuarenta y ocho metros (148m) y ciento sesenta metros (160m) del encuentro de las L.O. respectivas.
En esta zona se mantendrá el Área UP existente.

Zona 2: Nueva traza A–B indicada, Cafayate, calle existente sin nombre oficial, Avenidas Larrazábal y Coronel Roca.

Comprende:
Área de uso público: quince por ciento (15%) de la superficie de la Zona 2 .
Área de uso residencial: sesenta por ciento (60%) de la superficie de la Zona 2.
Centro de conjunto residencial: catorce con cincuenta por ciento (14,5%) de la superficie total del área de uso público. Centro educacional: cuarenta y siete por ciento (47%) de la superficie total del área de uso público.
Centro deportivo: treinta y ocho con cincuenta por ciento (38,5%) de la superficie total del área de uso público. Circulación vehicular y peatonal: veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la Zona 2.
Zona 3: Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz, Larrazábal, calle Ana Díaz y Cafayate. Equipamiento comunitario.

Zona 4: Calles Lisandro de la Torre, Cnel. M. Chilavert, Murguiondo y Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz.
Comprende:
Espacios edificatorios de uso residencial: setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total del área.

Espacios edificatorios de uso comunitario: cinco por ciento (5%) de la superficie total del área. De estos espacios de uso comunitario se destinará para:
- Uso comercial: El cuarenta por ciento (40%)
- Uso deportivo: El sesenta por ciento (60%)

Espacios circulatorios peatonales y para estacionamiento vehicular: veinte por ciento (20%) de la

superficie total del área.
Zona 5: Zona destinada a Urbanización Parque –UP. Comprendida por las siguientes manzanas y parcelas correspondientes a las Circunscripción 1, Sección 82:
1. Manzana 73O – Parcela s/d
2. Manzana 73D – Parcela 9
3. Manzana 73P – Parcela 17 – Plaza s/d
4. Manzana 73P – Parcela 20
5. Manzana 73P – Parcela 23
6. Manzana 73N – Fracc. D – Plaza de las Escuelas
7. Manzana 73G – Fracc. A – Plaza Democracia
8. Manzana 73H – Plaza s/d
9. Manzana 73I
10. Manzana 73Q – Parcela 29
11. Manzana 73T – Parcela 13
12. Manzana 73T – Parcela 14

2 U6) Subdivisión
Previo a su presentación el proyecto de subdivisión deberá remitirse al Consejo. En la Zona 3 deberá reconocerse una servidumbre de paso para el Premetro y materializarse la cesión y apertura de la calle Oliden.

3 U6) Tipología edilicia
En las Zonas 2 y 4 se permite únicamente edificio de perímetro libre.

Disposiciones particulares
a) Tejido urbano: Se regirá por la relación (r) entre la altura (h') de un edificio y la separación (d') entre paramentos enfrentados de un mismo o distintos edificios.

La distancia (d') no podrá ser menor que seis (6) metros
Esta relación en ningún caso podrá ser mayor a: r = h'/d' = 1,5
La relación establecida deberá cumplirse en todos los casos, aunque se trate de edificios cuyos paramentos no se enfrenten en forma paralela. En aquellos casos en que dos paramentos enfrentados cierren locales de 2da y 4ta clases, la relación entre paramentos será igual a:
r = h'/d' = 5
La distancia d´ no podrá ser menor que cuatro metros (4 m)

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):

Zona 2
Área de uso residencial: F.O.T. máximo = 2,5; F.O.S. = treinta por ciento (30%)
Área de uso público:
Centro de conjunto residencial: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = sesenta y cinco por ciento (65%).
Centro educacional: F.O.T. máximo = 0,5; F.O.S. = treinta y seis por ciento (36%).
Centro deportivo: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = seis por ciento (6%)

Zona 4
Uso residencial: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = treinta por ciento (30%)
Uso comercial: F.O.T. máximo = 1; F.O.S.= ochenta por ciento (80%)
Uso educacional: F.O.T. máximo = 0,5; F.O.S. = treinta y seis por ciento (36%).
Uso servicios públicos: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = sesenta por ciento (60%).

c) Retiros:
Los retiros configurarán, dentro del área, franjas perimetrales parquizadas libres de todo uso. A tal fin se fijan los siguientes retiros:

Zona 2
De la L.O. de la Av. Coronel Roca y de Larrazábal: veinte metros (20 m).
De la L.O. de Cafayate y de la calle sin nombre oficial: quince metros (15 m).
De la L.O. de Berón de Astrada: diez metros (10 m).
De la línea divisoria A–B con la Zona 1: diez metros (10 m).

Zona 4
Gral. Francisco Fernández de la Cruz y Lisandro de la Torre: diez metros (10 m).
Coronel Martiniano Chilavert: veinte metros (20 m).
Murguiondo: quince metros (15 m).
Se admite sobre la calle Chilavert la construcción de dársenas de estacionamiento vehicular sobre la franja de retiros.

4 U6) Usos
Zona 2
En el área de uso residencial
Usos permitidos:
- Vivienda colectiva
- Circulación peatonal y vehicular
- Espacios libres parquizados
Usos requeridos:
- Comercio frecuente: La superficie mínima será el cuatro por ciento (4%) de la superficie cubierta total destinada a vivienda
- Jardín Maternal
- Estacionamiento: La superficie resultante deberá desarrollarse en dos o más niveles superpuestos
En el área de uso público:
– En el centro del conjunto residencial
Usos permitidos:
- Socio–comunitario (Jardín Maternal y asociación vecinal)
- Centro asistencial
- Unidad sanitaria
- Culto
- Banco

- Registro Civil
- Sala de espectáculos
- Supermercado
- Vivienda individual solo como uso complementario

Usos requeridos:

- Estacionamiento

– En el centro educacional

Usos permitidos:

- Jardín de Infantes
- Primaria

Usos requeridos:

- Estacionamiento

– En el centro deportivo

Usos permitidos:

- Club social y deportivo

Usos requeridos:

- Estacionamiento: quince por ciento (15%) de la superficie total del centro deportivo

Zona 3

El equipamiento comunitario podrá consistir en:

- Comisaría
- Cuartel de Bomberos
- Establecimiento de educación preescolar, primaria, secundaria o técnica
- Institutos de enseñanza
- Centro cultural
- Centro social
- Centro religioso, templo, convento, seminario, casa de ejercicios espirituales

Zona 4

En el área de espacios edificatorios de uso residencial

Usos permitidos:

- Vivienda colectiva
- Circulación peatonal y vehicular
- Espacios libres de edificación, parquizados
- Vivienda individual únicamente en calidad de uso complementario del comercio minorista o servicios
- Subestaciones de servicios públicos

Usos requeridos:

- Estacionamiento

En el área de espacios edificatorios de uso comercial:

Usos permitidos:

- Comercio minorista de abastecimiento diario
- Servicios personales y familiares

Usos requeridos:

- Estacionamiento vehicular interno
- Área deportiva

5 U6) Circulación
Zona 2: Se permitirán accesos vehiculares ubicados a cien metros (100m) como mínimo entre sí y a no menos de cincuenta metros (50m) de las esquinas.

Las circulaciones vehiculares serán de uso público y su superficie se considerará en el porcentaje destinado a circulación para la zona.

Zona 4: Se permitirán accesos vehiculares ubicados a cien metros (100m) como mínimo entre sí y a no menos de cincuenta metros (50m) de las esquinas.

6) Observaciones
En el caso de reconstrucción de edificios existentes no se podrá superar la superficie cubierta ni la altura de los edificios que se sustituyan.

5.7.7. U7

Las presentes normas rigen para la Parcela 19, Manzana 116B, Sección 68, Circunscripción 1.

1 U7) Delimitación y Zonificación
Delimitado según Planchetas de Edificabilidad y Usos, y Plano N° 5.7.7, entre las Avenidas Gral. Francisco Fernández de la Cruz, Escalada, Cnel. Roca y Larrazábal.

Comprende dos áreas funcionales:
A – Área verde de uso público: cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie total del Área.
B – Área de equipamiento: cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie total del Área.
Del área de uso residencial se destinará para equipamiento a escala de sector urbano un diez por ciento (10%) y para equipamiento a escala residencial un veinte por ciento (20%), de esta última se destina para:
Socio–comunitario: uno por ciento (1%)
Educacional: treinta y ocho por ciento (38%)
Comercio y servicio: cinco por ciento (5%)
Centro social–cultural y deportivo: cincuenta y seis (56%)
Circulación vehicular: hasta un veinte por ciento (20%) de la superficie total del área.

2 U7) Tipología edilicia: Se permitirá únicamente edificios de perímetro libre.
Área de uso residencial
F.O.T. máximo = 2; F.O.S. = cuarenta por ciento (40%)
Área de equipamiento
Socio comunitario: F.O.T. máximo = 0,5; F.O.S. = cincuenta por ciento (50%)
Preescolar: F.O.T. máximo = 0,6; F.O.S. = cincuenta por ciento (50%)
Primaria: F.O.T. máximo = 0,7; F.O.S. = cincuenta por ciento (50%)
Comercio y servicios: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = ochenta por ciento (80%)

Centro social, cultural y deportivo: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = seis por ciento (6%).

3 U7) Usos: En el área de uso residencial
Usos permitidos:
– Vivienda colectiva
– Circulación peatonal y vehicular
– Espacios libres parquizados
Usos requeridos:
– Comercio y servicios
– Guardería
– Estacionamiento
En el área de equipamiento
Usos permitidos:
– Socio comunitario (jardín maternal, asociación vecinal)
– Centro asistencial
– Centro de Exposiciones, Centro de Eventos (Exposición Masiva)
– Unidad sanitaria
– Preescolar
– Primaria
– Comercio y servicios
– Centro social, cultural y deportivo
– Vivienda individual y solo como uso complementario
Usos requeridos:
– Estacionamiento

4 U7) Circulaciones: Accesos y egresos
Por Av. Escalada: Se permiten solamente dos accesos, a cien metros (100m) como mínimo de sus intersecciones con Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz y con Av. Cnel. Roca y a quinientos (500) metros como mínimo entre sí.

Por Av. Larrazábal: Se permiten cuatro accesos.
Los de los extremos estarán como mínimo a doscientos (200) metros de las intersecciones de Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz y Cnel. Roca y los dos restantes, en coincidencia con las arterias de penetración al Barrio Gral. Savio. Estas arterias de penetración al área deben ser de accesos y egresos controlados.

Se permiten los giros a la izquierda, desde y hacia el área, siempre que las arterias coincidan con las dársenas de giro existentes.

Por Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz, se permite solamente un acceso al Conjunto Habitacional a seiscientos metros (600m) como máximo y a trescientos metros (300m) como mínimo de su intersección con Av. Escalada.
Por Av. Cnel. Roca: Un acceso al Conjunto Habitacional a cuatrocientos (400m) como mínimo de su intersección con las Avenidas Escalada y Larrazábal.

5 U7) Observaciones:
Los proyectos de parcelamiento y de diseño urbanístico del distrito deberán ser sometidos a consideración del Consejo.

5.7.8. U8 – Villa 20

1 U8) Carácter: Urbanización de la Villa 20 con criterios de radicación definitiva destinada a viviendas, actividades productivas de carácter familiar y equipamiento comunitario.

2 U8) 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° 5.7.8.

ZONA I
1) Delimitación: Según Plano N° 5.7.8.

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
1) Delimitación: Según Plano N° 5.7.8.

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° 5.7.8.
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° 5.7.8.

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 optara por solado permeable y/o cubierta verde accesible.

ZONA III
1) Delimitación: Según Plano N° 5.7.8.

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, permitiéndose los que actualmente se encuentran consolidados urbanísticamente. Las calles deberán permitir la conexión vial y peatonal adecuada al tipo de suelo.

4.1.2) Las calles 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 las sendas 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) deberán prever a futuro alcanzar dicha medida mínima o asegurar doble acceso/egreso.

4.1.3) Se admitirán dimensiones distintas para los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja.

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

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.

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 en 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) Autorizase 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, 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 delimitados en este artículo 5.7.8.

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.

5.7.9. U9 – Barrios Ricchieri A, AB, B, C y E

1 U9) Delimitación y Zonificación
Delimitado según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Planos Nº5.7.9 a), 5.7.9 a1) y 5.7.9 b).

Comprende cinco (5) sectores:
a) Sector A – Barrio Ricchieri A: Se destinará a uso residencial el cien por ciento (100%) de la superficie.

b) Sector AB – Barrio Ricchieri AB: Se destinará a uso educativo, el cien por ciento (100%) de la superficie de la Fracción D de la Manzana 84A, Sección 64, Circunscripción 1.
De dicho porcentaje se destinará:
Jardín de Infantes: veinticinco por ciento (25%);
Primaria: setenta y cinco por ciento (75%).

c) Sector B – Barrio Ricchieri B: Se destinará a uso residencial el cien por ciento (100%) de la superficie.

d) Sector C – Barrio Ricchieri C: Se destinará para:
Área de uso residencial: sesenta y ocho por ciento (68%) de la superficie del sector.
Área de equipamiento: treinta y dos por ciento (32%) de la superficie del sector. De dicho porcentaje se destinará para: Socio comunitario: treinta y tres y medio por ciento (33,5%) Educacional: cuarenta y ocho y medio por ciento (48,5%) Templo: dieciocho por ciento (18%)

e) Sector E Barrio Cardenal Samoré.

2 U9) Tipología edilicia
Se permiten únicamente edificios de perímetro libre.
a) En el Sector A:
F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = treinta por ciento (30%)

b) En el Sector AB:
F.O.T. máximo = 1,2; F.O.S. = ochenta por ciento (80%)
c) En el Sector B:
F.O.T. máximo = 1,8; F.O.S. = cuarenta por ciento (40%).

d) En el Sector C:
En el área de uso residencial
F.O.T. máximo = 1,6; F.O.S. = cuarenta por ciento (40%)
En el área de equipamiento
Socio comunitario: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = ochenta por ciento (80%).
Preescolar: F.O.T. máximo = 0,6; F.O.S. = cincuenta por ciento (50%)
Primaria: F.O.T. máximo = 0,7; F.O.S. = cincuenta por ciento (50%).
Templo: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = ochenta por ciento (80%).

3 U9) Usos:
a) En el área residencial de los Sectores A, B y C
Usos permitidos:
- Vivienda colectiva
- Circulaciones vehiculares y peatonales
- Espacios Libres parquizados
Usos requeridos:
- Jardín Maternal
- Comercio diario
- Estacionamiento

b) En el área educativa del Sector AB
Usos permitidos:
- Jardín de Infantes
- Primaria
- Vivienda como uso complementario
Usos requeridos:
- Estacionamiento

c) En el Área de equipamiento del Sector C
Usos permitidos:
- Socio comunitario (Jardín Maternal, asociación vecinal)
- Centro asistencial
- Jardín de Infantes
- Primaria
- Locales de Culto
- Vivienda solo como uso complementario
Usos requeridos:
- Estacionamiento

4 U9) Observaciones
Para los Sectores A y C, en el caso de reconstrucción de edificios existentes, no se podrá superar la superficie cubierta ni la altura de los edificios que se sustituyan. Para el Sector B, los proyectos de parcelamiento y de diseño urbanístico del Área, deberán ser sometidos a consideración del Con-

sejo.

5 U9) Sector E – Barrio Cardenal Samoré:
a) Delimitación: Delimitado por las Avenidas Tte. Gral. Luis J. Dellepiane, Escalada y Castañares. Consta de 4 sectores según Plano Nº 5.7.9 a).

b) Subdivisión: Según Plano N° 5.7.9 b).
Toda modificación del estado catastral actual deberá contar con la aprobación del Consejo.

c) Tipología edilicia y usos.
Sector I: Edificios de perímetro libre
F.O.S. máximo = cincuenta y cinco por ciento (55%) F.O.T. máximo = 4,2
Uso residencial exclusivo

Sector II:
F.O.S. máximo = cien por ciento (100%) F.O.T. máximo = 2
Uso comercial exclusivo

Sector III:
F.O.S. máximo = cincuenta por ciento (50%) F.O.T. máximo = 0,7
Uso educacional – escuela primaria

Sector IV: Área UP en un todo de acuerdo con las normas generales de este Código.
Toda modificación de usos y tejido deberá contar con la aprobación del Consejo.

5.7.10. U10 – Ante Puerto

1 U10) Carácter: Zona de localización de edificios predominantemente públicos.

2 U10) Delimitación
Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.10

3 U10) Subdivisión
Superficie mínima de parcela dos mil quinientos (2.500) m2 debiendo cumplir además lo establecido en el artículo 4.2.2., inciso a) del Código Urbanístico.

4 U10) Tipología edilicia
Solo se permiten edificios de perímetro libre.
Disposiciones particulares
Tejido: Se cumplirán las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada, de acuerdo a:
R = h/d = 3
r = h'/d' = 5
F.O.T. máximo = 5
F.O.S. = sesenta por ciento (60%)

Retiros: Todas las construcciones deberán retirarse cinco metros (5 m) como mínimo de la L.O.

5 U10) Usos: Los correspondientes al Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

5.7.11. U11 – Puerto Madero

1 U11) Carácter: Área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala nacional, regional y urbana en el más alto grado de diversidad, complementado con actividades residenciales y de esparcimiento.

2 U11) Delimitación
Según Plano N° 5.7.11 a)

3 U11) Zonificación
Se divide en los siguientes subÁreas, para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo.

- SubÁreas Residenciales: Son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de preservar y garantizar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose usos compatibles con el residencial.
- SubÁreas Centrales: Se denominan así los agrupamientos de usos: administrativos, financieros, comerciales y de servicios.
- SubÁreas de Equipamiento: Se denominan así aquellas áreas donde se localizan equipamientos a escala urbana, regional y/o nacional.
- SubÁrea Urbanización Parque: Se denominan así las áreas destinadas a espacios verdes de uso público.

4 U11) Normas específicas para cada SubÁrea
4.1 U11) SubÁreas Residenciales
4.1.1 U11) SubÁrea Residencial 1 (R1)
1) Carácter: Zona destinada al uso residencial con alto grado de densificación, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.7.11 b)

3) Tipología Edilicia: Será la resultante de la aplicación de las disposiciones particulares. Disposiciones Particulares
a) Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzanas 1L; 1M y 1N – Dique 4
L.F.I. = catorce (14) metros

Podrá ocuparse hasta un veinticinco por ciento (25%) del Centro Libre de Manzana, siempre que el área ocupada sea compensada por igual superficie en el área edificable, debiendo a su vez verificar la relación r'' = h''/d'' = 1,5.

Altura máxima sobre L.O.: veintitrés metros con sesenta centímetros (23,60m) a partir de la cota de la manzana determinada por el Organismo Competente, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de dos metros (2 m) desde las L.O. y de tres metros (3 m) de altura. A

partir de dicha altura, podrá materializarse un plano a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente, hasta alcanzar un plano límite horizontal de veintinueve metros con cincuenta centímetros (29,50m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por Organismo Competente.

Construcciones en el Centro Libre de Manzana: No se admitirá construcción alguna. Será obligatorio plantar y conservar árboles en el Centro Libre de Manzana.

La Figura N° 5.7.11 c) integra la documentación de estas manzanas.

b) Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 1J – Dique 4
- Sobre Av. Juana Manso: Línea de Frente Interno = veinte metros (20 m)
Altura máxima sobre L.O. = veintitrés metros con sesenta centímetros (23,60 m) a partir de la cota de la manzana determinada por el Organismo Competente, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de dos metros (2 m) desde las L.O. y de metros (3 m) de altura. A partir de dicha altura podrá materializarse un plano a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente hasta alcanzar un plano límite horizontal de veintinueve metros con cincuenta centímetros (29,50m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

Deberá darse cumplimiento a la ejecución de recova sobre el nivel plaza según lo graficado en la Figura N° 5.7.11 d).

- Sobre el resto de la manzana se permitirá un edificio destinado exclusivamente a estacionamiento, que tendrá como plano límite horizontal una altura de un metro y veinte centímetros (1,20m) desde la cota de la manzana. Sobre este plano se deberá ejecutar una plaza a cargo del propietario del edificio de estacionamiento, según se indica en la Figura N° 5.7.11 d), la que deberá ser librada al uso público. Esta obligación se establecerá mediante servidumbre administrativa, formalizada por escritura pública, simultáneamente con la traslativa de dominio.

El proyecto de la plaza deberá ser aprobado por el Consejo, debiendo dar cumplimiento a las obligaciones relativas a la recova y a la gradería, graficadas en la Figura N° 5.7.11 d).

4) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro Nº 9.2.11

4.1.2 U11) SubÁrea Residencial 2 (R2)
1) Carácter: Zona destinada al uso residencial de alta densificación, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.
2) Delimitación: Según Plano N° 5.7.11 b)

3) Tipología Edilicia: Será la resultante de la aplicación de las disposiciones particulares.

Disposiciones Particulares
a) Circunscripción 21 – Sección 98 Manzanas 1Q; 1Ñ; 1N; 1M; 1L y 1K – Dique 2
Circunscripción 21 – Sección 98 Manzana 5G – Dique 3
Tejido:
L.F.I.: catorce (14) metros
Podrá ocuparse hasta un veinticinco por ciento (25%) del Centro Libre de Manzana, siempre que el área ocupada sea compensada por igual superficie en el área edificable, debiendo a su vez verificar la relación r'' = h''/d'' = 1,5

Altura máxima sobre L.O. = veintitrés metros con sesenta centímetros (23,60 m) a partir de la cota de la manzana, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de dos metros (2 m) desde las L.O. y de tres metros (3 m) de altura. A partir de dicha altura podrá materializarse un plano a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente, hasta alcanzar un plano límite horizontal de veintinueve metros con cincuenta centímetros (29,50m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

Construcciones en el Centro Libre de Manzana: No se admitirá construcción alguna. Será obligatorio plantar y conservar árboles en el Centro Libre de Manzana.

4) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro Nº 9.2.11.

5) Observaciones: En las Manzanas 5GA y 5GB deberá cederse al uso público, mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública, una calle peatonal de veinte (20) metros de ancho según Plano N° 5.7.11 b), debajo de la cual se permite la construcción de estacionamientos.

A tal efecto el P.E., por vía reglamentaria, determinará los siguientes extremos:
a) Tiempo de inicio de las obras.

b) Ritmo de avance de la concreción del proyecto: Tiempos límites y condiciones de cada etapa.
c) Finalización de las obras: Transcurrido dicho plazo, sin que mediare cumplimiento y/u observancia de las condiciones precedentemente establecidas, el/los titular/es del/los derecho/s deberá/n ajustar la/s obra/s a las pautas, extremos y condiciones que surjan del Plan Urbano Ambiental. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieren corresponder.

4.1.3 U11) SubÁrea Residencial Costanero (RC)
1) Carácter: Zona destinada al uso residencial, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.
2) Delimitación: Según Plano N° 5.7.11 b)

3) Tipología Edilicia: Será la resultante de la aplicación de las disposiciones particulares. Disposiciones Particulares
Circunscripción 21 – Sección 98 Manzana 1I – Dique 2.
Tejido: Se permite la ocupación total de la parcela, salvo las áreas indicadas en el Plano N° 5.7.11 b) que no podrán ser edificadas y deberán ser libradas al uso público, mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública.
Altura fija sobre L.O. = doce metros con cuarenta centímetros (12,40m) por encima de la cota de la manzana determinada por el Organismo Competente.

Por encima de dicho plano se admitirá un volumen contenido dentro de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente desde las L.O., hasta alcanzar un plano límite horizontal de diecisiete metros con sesenta centímetros (17,60m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

4) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro Nº 9.2.11

4.2 U11) SubÁreas Centrales
4.2.1 U11) SubÁrea Central 1 (C1)
1) Carácter: Es el área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala nacional, regional y urbana, compatible con la vivienda.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.7.11 b) y 5.7.11f)

3) Tipología Edilicia: Se permiten exclusivamente edificios de perímetro libre con o sin basamento.

Disposiciones Particulares para las siguientes manzanas:
Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzanas 1P y 1Ñ – Dique 4
Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzanas 5L y 5M – Dique 3
Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzana 1T y Dique 2
Basamento: Tendrá una altura máxima de diez (10) metros a contar desde la cota de la manzana, establecida por el Organismo Competente.
F.O.S. = sesenta por ciento (60%)
Edificios de Perímetro Libre:
R = h/d = 3,5
r = h'/d' = 6
F.O.S. = treinta por ciento (30%)
F.O.T. máximo = 6

4) Usos: Los que resulten de aplicar el Cuadro 9.2.11.
5) Observaciones: El espacio urbano se contará a partir de los tres metros (3 m) por debajo de la cota de la manzana. Los proyectos de obra que se aprobaren para las Manzanas 5L y 5M, Dique 3

Manzana 1T, Dique 2 todas de la Sección 98, Circunscripción 21 y la Manzana 1P Dique 4 de la Sección 97, Circunscripción 21, de conformidad con las disposiciones de zonificación y uso precedentes.

Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzanas 1Q - Parcela 1b – Dique 4
Disposiciones particulares
Ocupación de la parcela: En el sector de parcela delimitado por la Línea Oficial de la calle Emma de la Barra, Línea Oficial de la calle Juana Manso y Línea Oficial de la calle a abrir, se deberá materializar un edificio entre medianeras, conformando su propio espacio urbano. En el resto de la parcela se localizarán los edificios de perímetro libre. Ver Plano N° 5.7.11 f).

Edificio entre medianeras: Altura máxima sobre L.O.= veintitrés metros con sesenta centímetros (23,60m) a partir de la cota de la manzana, determinada por el Organismo Competente, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de dos metros (2 m) desde las L.O. y de tres metros (3 m) de altura. A partir de dicha altura podrá materializarse un plano a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente, hasta alcanzar un plano límite horizontal de veintinueve metros con cincuenta centímetros (29,50m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

Edificios de Perímetro Libre:
Altura máxima: ciento cuarenta metros (140 m).
F.O.S. = treinta por ciento (30%)
F.O.T. máximo = 6
Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro 9.2.11.

Observaciones: Las Parcelas 02 y 1b de la Manzana 1Q, deberán ceder al uso público, mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública, una calle de diez metros (10 m) de ancho entre Juana Manso y Av. de los Italianos, desde el límite norte del Campo de deportes del Colegio Nacional de Buenos Aires, según Plano N° 5.7.11 e) y f) .

Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzanas 1Q - Parcela 2 – Dique 4
Disposiciones particulares:
Tipología edilicia: Solo se admitirán Edificios entre medianeras. Ver Plano 5.7.11 f).
Altura máxima: sobre L.O. = veintitrés metros con sesenta centímetros (23,60 m)a partir de la cota de la manzana, determinada por el Organismo Competente, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de dos metros (2 m)desde las L.O. y de tres metros (3 m) de altura. A partir de dicha altura podrá materializarse un plano a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente, hasta alcanzar un plano limite horizontal de veintinueve metros con cincuenta centímetros (29,50 m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro 9.2.11.

Observaciones: Las Parcelas 02 y 1b de la Manzana 1Q, deberán ceder al uso público, mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública, una calle de diez (10) metros de ancho entre Juana Manso y Av. de los Italianos, desde el límite norte del Campo de deportes del Colegio Nacional de Buenos Aires, según Plano N° 5.7.11 e) y g).

4.2.2 U11) SubÁrea Central 2 (C2)
1) Carácter: Es el área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala nacional, regional y urbana, compatible con la vivienda.

2) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Uso del Suelo N° 5.7.11 b)

3) Tipología Edilicia: Será la resultante de la aplicación de las disposiciones particulares.
Disposiciones Particulares
Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 1H – Dique 4
Edificios de Perímetro Libre:
R = h/d = 3,5
r = h'/d' = 6
F.O.S. = treinta por ciento (30%)

Altura máxima sobre L.O. = veintitrés metros con sesenta centímetros (23,60 m) a contar sobre la cota de la manzana determinada por el Organismo Competente, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de dos metros (2 m) desde las L.O. y de tres metros (3 m) de altura. A partir de dicha altura podrá materializarse un plano a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente, hasta alcanzar un plano límite horizontal de veintinueve metros con cincuenta centímetros (29,50 m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

F.O.T.: El que resulte de aplicar las normas de tejido.

4) Usos: Los que resulten de aplicar el Cuadro Nº 9.2.11

5) Observaciones: Los proyectos de obra que se aprobaren de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes.

A tal efecto el P.E., por vía reglamentaria, determinará lo siguientes extremos:
a) Tiempo de inicio de las obras.

b) Ritmo de avance de la concreción del proyecto. Tiempos límites y condiciones de cada etapa.
4.3 U11) SubÁreas de Equipamiento

4.3.1 U11) SubÁrea Equipamiento General (EG)
1) Carácter: Zona destinada a la localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional compatible con la vivienda.

2) Delimitación: Según Plano. N° 5.7.11

3) Tipología Edilicia: Será la resultante de la aplicación de las disposiciones particulares. Disposiciones Particulares
a) Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzanas 5I 5F P3 y 5H – Dique 3
Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 1I – Dique 4
Tejido: Se admite la ocupación total de la parcela.
Altura máxima sobre L.O. = veintitrés metros con sesenta centímetros (23,60 m) a partir de la cota de la manzana determinada por el Organismo Competente, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de dos metros (2 m) desde las L.O. y de tres metros (3 m) de altura. A partir de dicha altura podrá materializarse un plano a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente, hasta alcanzar un plano límite horizontal de veintinueve metros con cincuenta centímetros (29,50 m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

b) Circunscripción 21, Sección 98, Manzana, 1R, Dique 2
Altura máxima = once metros con sesenta centímetros (11,60m)
F.O.S. = cuarenta por ciento (40%) F.O.T. = 1

4) Usos: Los que resulten de aplicar el Cuadro Nº 9.2.11

5) Observaciones: Los proyectos de obra que se aprobaren para las Manzanas 51, 5F P3 y 5H, Dique 3 y Manzana 1R Dique 2, todas de la Sección 98, Circunscripción 21 de conformidad con las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes.

A tal efecto el P.E., por vía reglamentaria, determinará los siguientes extremos:

a) Tiempo de inicio de las obras.

b) Ritmo de avance de la concreción del proyecto. Tiempos límites y condiciones de cada etapa.

4.3.2 U11) SubÁrea Equipamiento Especial (EE)
1) Carácter: Zona destinada a la localización de usos singulares, que por sus características requieran terrenos de grandes superficies.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.7.11 b)
3) Disposiciones Particulares
Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzana 1B – Dique 1

Área destinada a la exposición ,promoción y comercialización de productos a escala nacional, regional e internacional.
Tejido:
F.O.T. máximo = 3
F.O.S. = sesenta y cinco por ciento (65%)
Del sesenta y cinco por ciento (65%) asignado para el F.O.S., podrá destinarse 57% para edificios con H máxima = veintinueve metros con cincuenta centímetros (29,50m), y el restante ocho por ciento (8%) para edificios con altura máxima = setenta metros (70m).
Deberán cumplimentar las relaciones de separación y de alturas establecidas para el Área. Se deberá cumplimentar la relación R = h / d = 1,5, siendo d = distancia del edificio al borde de los espejos de agua del Dique 1 y h = altura del edificio.

Será obligatoria la cesión al dominio público de una franja continua de terreno de treinta y un metros con veinte centímetros (31,20m) de ancho, a contar desde el borde del espejo de agua y en toda su longitud, que será destinada a vía pública con áreas parquizadas, a construir por cuenta y cargo del cedente. En su subsuelo, se admite la localización de estacionamiento vehicular.

En el área comprendida entre el espejo de agua, el Boulevard Rosario Vera Peñaloza, la prolongación virtual de la Av. Juana Manso y la Av. Elvira Rawson de Dellepiane, los volúmenes a edificar deberán dejar separaciones entre ellos. Estas separaciones tendrán un desarrollo lineal sobre la línea de construcción, no inferior al treinta por ciento (30%) del desarrollo total.

4) Usos: Los que resulten de aplicar el Cuadro Nº 9.2.11
Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzana 1A – Dique 1.
Se permitirá la construcción de estacionamientos bajo la cota del terreno natural. Sobre el mismo se deberá ejecutar un parque librado al uso público, cuya obra será por cuenta y cargo del propietario y deberá incluir el desarrollo de su parquización.

Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 1Q – Parcela 1a-Dique 4
Zona destinada al emplazamiento del campo deportivo del Colegio Nacional de Buenos Aires.

5) Observaciones: Los proyectos de obra que se aprobaren para las Manzanas 1B y 1A Dique 1, Sección 98, Circunscripción 21, de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes.

A tal efecto el P.E., por vía reglamentaria, determinará los siguientes extremos:

a) Tiempo de inicio de las obras.

b) Ritmo de avance de la concreción del proyecto. Tiempos límites y condiciones de cada etapa.

c) Finalización de las obras: Transcurrido dicho plazo, sin que mediare cumplimiento y/u observancia de las condiciones precedentemente establecidas, el/los titular/es del/los derecho/s deberá/n ajustar la/s obra/s a las pautas, extremos y condiciones que surjan del Plan Urbano Ambiental.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieren corresponder.

4.3.3 U11) SubÁrea Equipamiento Costanero 1 (EC1)
1) Carácter: Zona destinada a la localización de usos y servicios que den a un espacio libre de uso público y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia restringida del uso residencial.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.7.11 b)

3) Tipología Edilicia: Será la resultante de la aplicación de las disposiciones particulares. Disposiciones Particulares
Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzanas 5F P4 y 5F P1 – Dique 3
Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 1K – Dique 4
Tejido: Se permite la ocupación total de la parcela, salvo las áreas indicadas en el Plano N° 5.7.11 b), que no podrán ser edificadas, debiendo quedar libradas al uso público mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública.
Altura fija sobre L.O. = doce metros con cuarenta centímetros (12,40m) por encima de la cota de la parcela determinada, por el Organismo Competente.

Por encima de dicho plano se admitirá un volumen contenido dentro de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente desde las L.O., hasta alcanzar un plano límite horizontal de diecisiete metros con sesenta centímetros (17,60m) desde la cota de la manzana.
Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

4) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro Nº 9.2.11. El uso residencial solo podrá admitirse sobre planta baja.

5) Observaciones: Los proyectos de obra que se aprobaren de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes.
A tal efecto el P.E., por vía reglamentaria, determinará los siguientes extremos:

a) Tiempo de inicio de las obras.

b) Ritmo de avance de la concreción del proyecto. Tiempos límites y condiciones de cada etapa.

c) Finalización de las obras: Transcurrido dicho plazo, sin que mediare cumplimiento y/u observancia de las condiciones precedentemente establecidas, el/los titular/es del/los derecho/s deberá/n ajustar la/s obra/s a las pautas, extremos y condiciones que surjan del Plan Urbano Ambiental. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieren corresponder.

4.3.4 U11) SubÁrea Equipamiento Costanero 2 (EC2)
1) Carácter: Zona destinada a la localización de usos y servicios que den a un espacio libre de uso público y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia res-

tringida del uso residencial.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.7.11 b.

3) Tipología Edilicia: Será la resultante de la aplicación de las disposiciones particulares.

Disposiciones Particulares
Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzana 1J – Dique 2
Tejido: Se permite la ocupación total de la parcela, salvo las áreas indicadas en el Plano N° 5.7.11 b), que no podrán ser edificadas, debiendo quedar libradas al uso público mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública.
Altura fija sobre L.O. = doce metros con cuarenta centímetros (12,40m) por encima de la cota de la manzana determinada por el Organismo Competente.
Por encima de dicho plano se admitirá un volumen contenido dentro de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente desde las L.O., hasta alcanzar un plano límite horizontal de diecisiete metros con sesenta centímetros (17,60m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

Será obligatorio materializar una recova sobre la peatonal Pierina De Alessi y sobre la plaza pública de tres metros con cincuenta centímetros (3,50m) de ancho y tres metros con treinta centímetros (3,30m) de altura libre sobre la cota de la manzana.

4) Usos:
Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro Nº 9.2.11.

5) Observaciones: Los proyectos de obra que se aprobaren de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes.

A tal efecto el P.E., por vía reglamentaria, determinará los siguientes extremos:

a) Tiempo de inicio de las obras.

b) Ritmo de avance de la concreción del proyecto. Tiempos límites y condiciones de cada etapa.

c) Finalización de las obras: Transcurrido dicho plazo, sin que mediare cumplimiento y/u observancia de las condiciones precedentemente establecidas, el/los titular/es del/los derecho/s deberá/n ajustar la/s obra/s a las pautas, extremos y condiciones que surjan del Plan Urbano Ambiental. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieren corresponder.

4.4 U11) SubÁrea Edificios de Valor Patrimonial
1) Carácter: Zona destinada a la preservación de Edificios de Valor Patrimonial.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.7.11 b)

3) El conjunto de edificios indicados en el Plano N° 5.7.11 b), como de Valor Patrimonial, son de conservación obligatoria.

a) Ex Molinos Río de la Plata – Dique 2. Edificio industrial de ladrillos rojos. Circunscripción 21 –Sección 98 – Manzana 1P – Dique 2
Esta manzana contiene un edificio industrial de ladrillos rojos. La propuesta de reciclaje deberá respetar la caja exterior existente. No se admitirán construcciones nuevas sobre el resto de la manzana.

b) Molinos Río de la Plata – Dique 3. Circunscripción 21, Sección 98, Manzana 5J, Dique 3. Edificio con 2 torres.

Se deberá respetar el cuerpo principal del edificio con sus dos torres. Las construcciones existentes, adosadas al cuerpo principal hacia el norte y el este, deberán demolerse. En la planta baja, sobre la calle que separa esta manzana de la Manzana 5G, deberá materializarse una recova.
F.O.S. = sesenta por ciento (60%)
F.O.T. máximo = 4
c) Ex Silo Junta Nacional de Granos. Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzana 5F P2 – Dique3.
Esta manzana contiene un silo de hormigón armado.

La propuesta de reciclaje deberá respetar la caja exterior existente. Deberá ejecutarse una plaza que deberá ser librada al uso público. Esta obligación se establecerá mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública.

d) Ex Chalet de la Cruz Roja – Arq. Andrés Kalnay. – Dique 3.

e) Ex Cervecería Múnich – Museo de Telecomunicaciones. – Dique 3.

4) Usos: Los usos propuestos deberán estar sometidos a la aprobación del Consejo.

5) Observaciones: Los proyectos de reciclaje y construcción nueva deberán estar sometidos a la aprobación del Consejo.

4.5 U11) SubÁrea Urbanización Parque (UP)
1) Carácter: Zonas destinadas a espacios verdes de uso público y acceso libre.

2) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y al Plano
N° 5.7.11

3) Disposiciones Particulares
Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzanas 1S y 1U – Dique 2
Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzana 5K y Dique 3

Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzanas 1R y 1S – Dique 4

Serán admisibles locales con una superficie máxima de veinte metros cuadrados (20 m2) que incluyan sanitarios de uso público, más un área de servicios cubierta por una pérgola con la que podrá completarse una superficie total de sesenta metros cuadrados (60 m2).

Estos locales tendrán una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2,50m) y la pérgola de tres metros con cincuenta (3,50m), no pudiéndose superar este plano con instalaciones, carteles, ni construcciones accesorias. Deberá existir una separación mínima de cien metros (100m) entre locales. Se admitirán usos complementarios que no alteren el carácter del Área.

Serán admisibles locales destinados a estacionamiento, sanitarios de uso público, vestuario de personal de mantenimiento del parque, salas de máquinas y depósitos de herramientas, donde existan desniveles que permitan la generación de áreas útiles entre el nivel de cota del terreno y el nivel de suelo afectado al manto vegetal.

Cuadro Nº 9.2.11 Usos SubÁreas

RUBRO	SUBÁREAS						
	R	R2	RC	EC	EE	C	E
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ORGANISMOS DE SEGURIDAD							
Correo Central y/o telégrafo y sucursales	*	*	*	*	*	*	*
Estafeta postal	*	*	*	*	*	*	*
Oficina descentralizada (R.Civil, D.G.I., etc.)	2	2	2	*	*	*	*
Oficinas públicas (con acceso de público)					*	*	
Oficinas públicas (sin acceso de público)					*	*	
Policía (Comisaría)	*	*	*		*		
COMERCIO MAYORISTA							
Sin depósito (Exposición y venta)				*	*		*
COMERCIO MINORISTA							
Almacenes navales				*	*		*
Antigüedades	*	*	*	*	*	1	*
Artículos Deportes, Armería y Cuchillería, Ortopedia, Instrum. de precisión científicos y musicales	*	*	*	*	*	1	*
Automotores y accesorios, embarcaciones y aviones				*	*		*

Autoservicio de alimentos	*	*	*		*		
Bazar, Platería, Cristalería, artef. de Iluminación y del hogar	*	*	*	*	*		*
Cerrajería	*	*	*	*	*	1	*
Cuadros, marcos y espejos	*	*	*	*	*	1	*
Farmacia, herboristería	*	*	*	*	*	1	*
Ferretería, herrajes y repuestos, materiales eléctricos	*	*	*	*	*	1	*
Florería, plantas de interior	*	*	*	*	*	1	*
Galerías Comerciales, Autoservicio de productos no alimenticios	*	*	*	*	*	1	*
Joyería y Relojería	*	*	*	*	*	1	*
Maquinarias, herramientas, motores industriales (exposición y ventas)				*	*		*
Máquinas de oficina				*	*	1	*
Materiales de Construcción clase I				*	*		*
Mercería, botonería, etc.	*	*	2	*	*	1	*
Muebles de madera y mimbre				*	*	1	*
Óptica y Fotografía	*	*	*	*	*	1	*
Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes	*	*	*	*	*	1	*
Papeles pintados, pinturerías				*	*	1	*
Paseo de compras y grandes tiendas	2	2	2	*	*	1	*
Perfumería, artículos de limpieza y tocador	*	*	*	*	*	1	*
Productos alimenticios, bebidas y tabacos (excluidos ferias, mercados, supermercados y autoservicios)	*	*	*	*	*	1	*
Quioscos	*	*	*	*	*	1	*
Reactivos, aparatos para laboratorios de análisis clínicos				*			*
Rodados, bicicletas, motocicletas	*	*	*	*	*	1	*
Santerías, artículos de culto y rituales	*	*	*	*	*	1	*
Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería	*	*	*	*	*	1	
Supermercado	2	2	2	*	*		*
Textiles, pieles, cueros, artículos personales, para el hogar y afines. Regalos	*	*	*	*	*	1	*
Venta de animales domésticos, específicos veterinarios, artículos para animales domésticos				*		1	*

Vidrios y espejos	*	*	*	*		1	*
CULTURA CULTO Y ESPARCIMIENTO							
Biblioteca Central					*		*
Biblioteca local	*			*	*	1	*
Café Concert, boite, salón de baile, casas de fiestas	2			*	*	1	*
Cancha de tenis, frontón con raqueta					*	*	
Cine, cine–teatro, teatro y auditorio				*	*	1	*
Club deportivo con instalaciones al aire libre, cancha de golf	*			*	*		*
Club social, cultural y deportivo (instalaciones cubiertas)				*	*		*
Corporaciones, Cámaras y Asociaciones profesionales				*	*	*	*
Galería de arte	*			*	*	1	*
Gimnasio	*			*	*	*	*
Interpretaciones musicales, exposiciones de artes plásticas, cine infantil y documental	*			*	*	*	*
Acuario					C		C
Museo Clase I (Colecciones permanentes y temporarias)				C	*		*
Museo Clase II (cond. por el inmueble)				*	*	*	*
Natatorio				*	*	1	*
Pista de patinaje				*	*	1	*
Sala de ensayo para músicos, estudiantes y artistas en gral.	*			*	*	1	*
Sala de patinaje, patinaje sobre hielo	*				*	1	*
Sala de recreación				*	*	1	*
Salón de exposición				*	*	1	*
Templo	*			*			*
EDUCACIÓN							
Escuela de Educación Especial (para niños con necesidades especiales) Con o sin formación laboral	*	*	*	*			*
Escuela Infantil, Jardín Maternal	*	*	*	*	*	1	*

Instituto de investigación sin laboratorio				*	*	*	*
Institutos técnicos, academias	*	*	*	*		*	*
Jardín de Infantes	*	*	*	*			*
Establecimiento de educación primaria	*	*	*	*			*
Establecimiento de educación media	*	*	*	*			*
Universitaria y Superior no universitaria				*	*	*	*
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS							
Centrales y Concentraciones telefónicas	*	*	*	*	*	*	*
Subestación transformadora de energía eléctrica	*	*	*	*	*	*	*
Planta de tratamiento de líquidos cloacales	*	*	*	*		*	*
RESIDENCIA							
Baulera	*	*	*	*		*	*
Residencia Geriátrica	*	*	*	*			*
Vivienda Colectiva	*	*	*	*		*	*
Vivienda Individual	*	*	*	*			*
SANIDAD							
Centro o servicio médico u odontológico	2	2	2	*		*	*
Clínicas, sanatorios, institutos privados				*		*	*
Instituciones de asistencia social				*		*	*
Prestación de primeros auxilios, consultorio externo	*	*	*	*	*	*	*
SERVICIOS							
Agencias comerciales, de empleos, turismo, lotería, prode, inmobiliaria	*	*	*	*	*	*	*
Agencia alquiler de películas y videocasetes	*	*	*	*	*	1	*
Agencia de informaciones y noticias	*	*	*	*	*	1	*
Agencia de Seguros. Casa de cambio	*	*	*	*	*	*	*
Agencia de Taxímetros y Remises con vehículos en espera	*	*	*	*	*	1	*
Agencia de taxímetros, remises y/o cargas livianas sin vehículos en espera	*	*	*	*	*	1	*
Agencia de trámites ante organismos administrativos	*	*	*	*	*	*	*

Alimentación en general, cantina, restaurant, pizzería, grill	*	*	*	*	*	*	*
Banco. Casa central y sucursales	2	2	2	*	*	*	*
Oficinas crediticias, financieras y Cooperativas	2	2	2	*	*	*	*
Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos y heladería	*	*	*	*	*	1	*
Bolsa de Valores y de Comercio					*	*	
Copia, fotocopia, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico excepto imprentas	*	*	*	*	*	1	*
Editorial (sin depósito ni imprenta)				*	*	*	*
Estación de radio y/o televisión	*	*	*	*	*	*	*
Estación de servicio							*
Estudio de grabación y sonido				*	*	*	*
Estudio de radio y/o televisión				*	*	*	*
Estudios y consultorios profesionales. Oficinas consultoras	*	*	*	*	*	*	*
Estudios y consultorios profesionales (anexo a vivienda)	*	*	*	*			*
Fúnebres (oficinas)				*		*	*
Fúnebres (con depósito y/o garage)				*		1	*
Fúnebres (con garage sin depósito)				*		1	*
Garage	*	*	*	*	*	*	*
Guardería náutica				*	*		*
Albergue Transitorio				C			C
Hoteles y otros lugares de alojamiento	*	*	*	*	*	*	*
Institutos de higiene y estética, salón de belleza	*	*	*	*	*	1	*
Laboratorio de análisis clínicos	*	*	*	*		*	*
Laboratorio de análisis no industriales				*		*	*
Lavandería mecánica, autoservicio para el uso directo por el cliente de máquinas de lavar, secado y planchado	*	*	*	*		1	*
Oficina comercial	*	*	*	*	*	*	*
Personales directos en general				*	*	*	*
Peletería y guardado de pieles	*	*	*	*	*	1	*
Peluquería y barbería	*	*	*	*	*	1	*

Peluquería y otros servicios para animales domésticos	*	*	*	*			*
Playa de estacionamiento	*	*		*	*	*	*
Procesamiento de datos				*	*	*	*
Receptoría de ropas para limpiar, tintorería	*	*	*	*	*	1	
Velatorios	*	*	*	*		1	*
Venta y reparación de calzado	*	*	*	*	*	1	*
TRANSPORTE							
Estación intermedia de subterráneos	*	*	*	*	*	*	*
Estación terminal de transporte pre aéreo					*	1	
Estación terminal de subterráneos				*	*		*
Expreso de carga liviana (taxiflet) con estacionamiento	*	*	*				
Garage de línea de subterráneo	*	*	*	*	*		*
Helipuerto					*		*
Talleres de línea de subterráneos	*	*	*	*		*	*
Transporte de caudales con estacionamiento cubierto				*			*
FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS							
Elaboración de helados con venta directa al público	*	*	*	*	*		*
Fabricación de masas y productos de pastelería	*	*	*	*	*		*
Elaboración de productos de panadería con venta directa al público	*	*	*	*	*		*
Elaboración de pastas frescas con venta directa al público	*	*	*	*	*		*
Fraccionamiento y/o envasados de bombones, caramelos y/o confituras	*	*	*	*	*		*
Elaboración de café, té, mate cocido para venta ambulante	*	*	*	*		*	*
TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO							
Confección de ropa de cama y mantelería				*			*
Confección de cortinas, tapicería y pasamanería	*	*	*	*			*
Talleres de bordados, vainillado, ojalado y zurcido	*	*	*	*			*
Bobinado de hilos para coser, zurcir y bordar	*	*	*	*			*

Acabado de tejidos de punto	*	*	*	*			*
Confección de prendas de vestir, de piel, de cuero, de impermeables y pilotos, de uniformes y accesorios, de camisas y ropa interior, sastrería	*	*	*	*			*
FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIAS Y EQUIPOS							
Armado y reparación de calculadoras y computadoras	*	*	*	*		*	*
Reparación de máquinas de escribir e instrumentos musicales	*	*	*	*		*	*
FABRICACIÓN DE EQUIPO PROFESIONAL Y CIENTÍFICO INST. DE MEDICIÓN Y CONTROL, APARATOS FOTOGRÁFICOS Y DE ÓPTICA							
Fabricación de instrumentos y suministros para cirugía general, dental y medicinal.		*	*	*			*
Armado y reparación de instrumentos de precisión e instrumentación analítica		*	*	*			*
Fabricación de lentes, armazones y artículos oftálmicos e instrumentos ópticos para uso científico y médico.		*	*	*			*
Fabricación de artículos y aparatos de fotografía (excluido placas y papel sensible)		*	*	*			*
Fabricación de aparatos de relojería industrial, relojes eléctricos y electrónicos, a péndulo o cuerda, piezas, cajas y accesorios.		*	*	*			*
Fabricación de joyas, platerías y artículos enchapados, excepto galvano-plastía		*	*	*			*
Estampado en medallas y similares		*	*	*			*
Fabricación de joyas de fantasías y novedades, paraguas y bastones, flores y plantas artificiales		*	*	*			*

REFERENCIAS

* – Permitido

1 – Solo permitido en basamento

2 – Solo se permite el uso en avenidas

C – El Consejo efectuará, en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización propuesta, y en su caso, el F.O.S. correspondiente.

5.7.12. U12 – Catalinas Sur

1 U12) Delimitación y zonificación:

El Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.12.

Comprende las siguientes áreas funcionales:

Área de uso residencial: setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total ;Área de uso

público: veinticinco por ciento (25%) de la superficie total.

2 U12) Subdivisión:
Según Plano de la Dirección de Catastro M–402–66.

3 U12) Tipología edilicia:
Se permiten edificios de perímetro libre y entre medianeras. Disposiciones particulares

a) Área de uso residencial
F.O.T. máximo = 2,5; F.O.S. = treinta por ciento (30%)

b) Área de uso público
Centro educacional
F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = sesenta por ciento (60%)
Templo con escuela parroquial
F.O.T. máximo = 1; F.O.S.= cuarenta por ciento (40%)
Centro Comercial
F.O.T. máximo = 2; F.O.S.= ochenta por ciento (80%)
Centro Deportivo
F.O.T. máximo = 1; F.O.S.= seis por ciento (6%)

4 U12) Usos:
– En el área residencial
Usos permitidos:
- Vivienda colectiva
- Vivienda individual
- Circulación vehicular y peatonal
- Espacios libres
Usos requeridos:
- Estacionamiento
– En el área de uso público
– Centro educacional
Usos permitidos:
- Jardín de Infantes
- Establecimiento de educación primaria

Usos requeridos:
- Estacionamiento
– Templo con escuela parroquial
Usos permitidos:
- Templo
- Jardín de Infantes
- Establecimiento de educación primaria
Usos requeridos:

- Estacionamiento
– Centro comercial
Usos permitidos:
- Galería comercial
- Supermercado
- Feria internada
Usos requeridos:
- Estacionamiento
- Dársena para carga y descarga
– Centro deportivo
Usos permitidos:
- Esparcimiento activo
Usos requeridos:
- Estacionamiento: quince por ciento (15%) de la superficie total del terreno destinado al centro deportivo

5 U12) Disposiciones particulares:
La manzana 112, Sección 6, Circunscripción 4 será destinada a la construcción de viviendas con un área abierta para plaza pública.

6 U12) Observaciones:
En el caso de la reconstrucción de los edificios existentes, no podrá superarse la superficie cubierta ni la altura de los edificios que se sustituyan.

5.7.13. U13 – Catalinas Norte

1 U13) Delimitación: Delimitado por las Avenidas Leandro N. Alem, Eduardo Madero, Córdoba y calle San Martín, según Plano N° 5.7.13 a), b) c) y d)

2 U13) Subdivisión: A los efectos de la zonificación se considera subdividido, según Plano N° 7.781 de la ex Dirección General de Arquitectura y Urbanismo. En el Cuadro N° 5.7.13, se aclaran la correspondencia de nomenclatura parcelaria con la asignada por estas normas.

Las superficies restantes de terreno dentro del deslinde indicado en el Plano N° 5.7.13 se destinarán a vía pública y a parque y serán de uso público.

3 U13) Tipología edilicia: Las parcelas comprendidas en el Área quedan sometidas a las disposiciones generales de este Código y a las propias de este Área, las que se especifican en estas normas como restricciones al dominio y cargas reales.

Los Planos generales Nros. 7.781, 7.782 y los Planos individuales de cada parcela N° 7.783, 7.785, 7.786, 7.787, 7.788, 7.789, 7.790, 7.791 y 7.792, confeccionados por la ex Dirección General de Arquitectura y Urbanismo, integran la documentación de esta Área.

- Los edificios que se levanten en las Parcelas L–2, L–4, L–5, L–6, L–7, L–8, L–9, L–11, LM1, LM10 y LM13 se compondrán de un basamento obligatorio y un edificio de perímetro libre, con

altura mínima indicada para cada caso en el plano individual de la parcela, o las que se dispongan en estas normas.
- El edificio que se levante en la Parcela L–12 se compondrá de un edificio de perímetro libre que se confundirá con su basamento.

Las demás superficies solo podrán destinarse a áreas de parque o espacio público, en la forma indicada en el Plano N° 7.7.82 del Consejo.

Disposiciones particulares
a) Área edificable permitida
En basamento:
- El área edificable de las Parcelas L–12, L–4, L–5, L–6, L–7, L–8 y L–11 es la comprendida entre las líneas de edificación, las divisorias laterales de la parcela y la línea de retiro de fondo si lo hubiera, según lo indicado en los Planos N° 7.783, 7.785, 7.786, 7.787, 7.788, 7.789, 7.790 y 7.791, respectivamente.
- En la Parcela L–2 se deberá edificar la planta baja, hasta una altura de cuatro metros (4 m) sobre el solado, dejando libre la máxima transparencia posible. Del área edificable en planta baja solo se podrá destinar el cincuenta por ciento (50%) a locales. El cincuenta por ciento (50%) restante deberá permanecer libre de paramentos y destinada a integrar el jardín o formará patios cubiertos.
- El área edificable del basamento en la Parcela L–12, es la comprendida en la proyección del perímetro del edificio de perímetro libre, y se edificará sobre pilotes. De esta área solo se podrá destinar el cincuenta por ciento (50%) al uso de hall de entrada, vestíbulo de ascensores, entrada cochera, sala de reuniones, vivienda del encargado y portería. El cincuenta por ciento (50%) deberá permanecer libre de edificación destinado a integrar el jardín o formará patios cubiertos. Si es vidriada puede ocupar el cien por ciento (100%).

En edificios de perímetro libre
- El área edificable máxima en edificios de perímetro libre es la que se indica en los planos de cada parcela, y está en función del factor de ocupación del terreno y de la altura mínima fijada para los edificios de perímetro libre. Dicha área podrá variar su forma y dimensiones para lograr mayor altura de edificio siempre que: se mantenga dentro de la zona de apoyo del edificio de perímetro libre (M.N.O.P.) referida al Plano N° 7.781/82, que toque por lo menos en un punto de cada uno de los ejes S. y N., y que cumpla con el factor de ocupación fijado para la parcela. Se permitirán plantas circulares, ovaladas o rectangulares, u otras, siempre que presenten figuras regulares en su envolvente.

b) Superficie edificable en las parcelas
La superficie edificable en las distintas parcelas de este "Conjunto Urbanístico" será determinada por: el producto del área del terreno multiplicado por el factor de ocupación del mismo (F.O.T.), que se determine en el cuadro que a continuación se detalla:

Parcelas	F.O.T.
L–4, L–8 y L–12	6
L–2, L–5, L–6, L–7, L–9 y L–11	8

c) Patios

Los patios que servirán para proporcionar iluminación y ventilación a los locales de los edificios del Área responderán, según su ubicación, a las siguientes características:

- En basamento: Se permitirán patios interiores (cerrados por los cuatro costados) en los basamentos de los edificios de perímetro libre, sin que por ello la reducción de las superficies cubiertas en cada piso pueda compensarse con la mayor altura. Un patio interior tendrá como mínimo cuatro metros (4 m) por seis metros (6 m), medidas que pueden conservarse en toda su altura y profundidad. Si el patio se prolongara en el edificio de perímetro libre y éste lo abrazara longitudinalmente, dentro del basamento será de diez metros (10 m).
- En edificios de perímetro libre: En los edificios de perímetro libre no se permitirán patios interiores. Los patios podrán ser de frente, contrafrente o lateral. La abertura mínima de un patio de frente, contrafrente o lateral será de siete metros con cincuenta centímetros (7,50m) y la profundidad máxima no será mayor que una vez y media su abertura.
- Iluminación y ventilación: Los patios de basamento son aptos para proporcionar iluminación y ventilación hasta el nivel de la cota "cero" del Conjunto Urbanístico, o sea hasta catorce metros con cuarenta centímetros (14,40m) a contar del borde superior del patio. Por debajo de esta cota solo serán aptos para servir a locales de segunda y cuarta clase.

d) Alturas permitidas en las parcelas

La altura de la edificación dentro del perfil permitido para las parcelas, es la que a continuación se detalla:

- Altura de basamento:

La altura del basamento será obligatoria y medida en el plano de la línea de edificación sobre el punto más alto del terreno del conjunto urbanístico y solo puede ser rebasada por un parapeto transparente retirado veinte centímetros (0,20m) de ese plano. Sobre el plano horizontal o azotea del basamento no puede haber construcción alguna salvo el edificio de perímetro libre en los casos en que así se autoriza.

Para las Parcelas L–2, L–4, L–5, L–6, L–7, L–8, L–9 y L–11, la altura del basamento será de once metros con sesenta centímetros (11,60m). Para la Parcela L–12 la altura del basamento será de ocho metros con ochenta centímetros (8,80m).

- Altura de los edificios de perímetro libre

Sobre el plano horizontal que limita el basamento en las parcelas donde se autorizan edificios de perímetro libre, y medidas desde el "cero" del Conjunto Urbanístico, las alturas mínimas serán las siguientes: En las Parcelas L–2, L–6, L–7, L–9, L–11 y L–12, altura mínima 73m. En las Parcelas L–4 y L–8, altura mínima cuarenta y ocho metros (48m).

Estas alturas podrán superarse cuando resulte necesario para completar el máximo de la superficie cubierta edificable permitida para la parcela.

Del Plano Límite así conseguido solo podrán sobresalir tanques de agua, conductos, chimeneas, salidas de escalera, cabinas de maquinarias de ascensores, salas de calderas o similares hasta un máximo de siete metros (7 m) de altura, siempre que ellos sean tratados en forma de un conjunto arquitectónico o detrás de paramentos verticales.

e) Retiros:

- En las Parcelas L–4, L–5, L–6, L–7, L–8 y L–9 deberá dejarse en el fondo de las mismas junto a la línea divisoria con la Parcela vecina en el contrafrente, y por todo el ancho de la parcela, una franja de terreno destinada a jardín, de profundidad doce metros (12 m) tal como se determina en el Plano N°7.782 del Consejo.
- En la Parcela L–11, deberá dejarse junto a la L.O. frentista a la Av. Leandro N. Alem y por todo el ancho de la parcela, una franja de terreno sin edificar destinada a jardín de profundidad veinticuatro metros (24 m) tal como lo determina el Plano N°7.782. Además la Parcela L–11 deberá dejar junto a la L.O. sobre la Av. Eduardo Madero una franja de terreno también sin edificar y destinada a jardín, de profundidad y dimensiones variables que se determinan en el referido Plano N°7.782.
- En la Parcela L–12 fuera de la proyección del edificio de perímetro libre deberá destinarse toda la superficie del terreno a jardín, integrando su composición con los jardines y parques linderos de propiedad del Gobierno o privada.

f) Servidumbre:

- Se establecerá una servidumbre de paso contigua a las divisorias con las Parcelas vecinas L–2 y L–4, a nivel de la acera, de seis metros (6 m) de ancho mínimo, en la Parcela LM1, de acuerdo a lo graficado en el Plano N°7.782.
- Se establecerá una servidumbre de paso contigua a la divisoria con la Parcela vecina L–11, a nivel de la acera, de seis metros (6 m) de ancho mínimo, en la parcela LM10, de acuerdo a lo graficado en el Plano N°7.782.

g) Normas especiales Parcelas LM1, LM10 y LM13

El área edificable máxima de las Parcelas LM1, LM10 y LM13 es la indicada en los Planos N ° 5.7.13a), N5.7.13 °b) y N5.7.13 °c), respectivamente.

- Por encima de la altura máxima de basamento, las construcciones deberán estar ubicadas a una distancia no menor a veinticuatro metros (24 m) en planta respecto a los edificios de perímetro libre existentes en los predios vecinos por encima del nivel once metros con sesenta centímetros (+11,60m), y no menor a seis metros (6 m) respecto a las líneas oficiales y líneas divisorias del predio.
- Las construcciones a nivel del basamento quedarán retiradas de las líneas oficiales y divisorias de cada predio según establece el plano respectivo. En total deberá dejarse un cuarenta por ciento (40%) de superficie libre.
- La altura máxima de basamento a menos de seis metros (6 m) de las líneas divisorias de predio será de cinco metros con ochenta centímetros (5,80m), salvo en caso de enrase con basamentos existentes en el predio lindero, o de existir autorización por parte de los propietarios del predio vecino.

Para el resto del basamento la altura máxima será de once metros con sesenta centímetros (11,60m).

- En caso de optarse, por la construcción de un edificio de perímetro libre sin basamento (por las razones urbanísticas, circulatorias a nivel planta baja y de contexto que deberán ser debidamente justificadas), podrá optarse para el cálculo de dicha altura, por una cota de arranque de once metros con sesenta centímetros (+11,60 m) desde la cota cero (0) de la parcela;
- Por debajo de la cota cero (0) de la parcela, podrán construirse un volumen en niveles subterráneos, que garantice el cumplimiento de las normas específicas para estacionamiento e instalaciones especiales, y asimismo en consonancia con los postulados establecidos por el Plan Urbano Ambiental, generar mejoras sustanciales de las condiciones urbanísticas en lo que al vehículo respecta.
- Sobre la Avenida Eduardo Madero toda construcción deberá estar retirada a una distancia mínima de tres metros (3 m) de la línea oficial, correspondiendo este retiro a una restricción ad-

ministrativa al dominio para el ensanchamiento de la acera.

- En el proyecto de los basamentos se usarán como criterios la alineación en planta y/o altura con los basamentos de edificios linderos, la conformación del espacio público, la accesibilidad y conectividad interior del conjunto, la conformación de circulaciones protegidas de uso público y la continuidad del espacio público, las circulaciones y las volumetrías existentes.
- La altura mínima de los edificios a construir será de setenta y tres metros (73m). La altura máxima será la siguiente: para la parcela LM1 ciento treinta metros (130m), y para las parcelas LM10 y LM13 cien metros (100m). Las superficies utilizables de los dos últimos niveles deberán ser como máximo del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie del nivel inmediatamente inferior.
- A los fines de establecer el Plano Límite Horizontal, siempre de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Planeamiento Urbano, podrán construirse las salas de máquinas e instalaciones especiales requeridas por la autoridad de aplicación, en un total de siete metros con cincuenta centímetros (+7,5m) por encima de la altura máxima establecida para cada parcela;
- Las superficies utilizables en los dos últimos niveles, deberán ser como máximo del setenta y cinco por ciento (75%) de las superficies del nivel inmediatamente inferior. En caso de optarse por la programación de edificios, cuyos remates de fuste de torre encuentren geometrías irregulares, siempre que tal cuerpo esté destinado a sala de máquinas e instalaciones especiales, podrá medirse la altura máxima del mismo en forma compensada, entre la altura medida del punto inferior de dicho cuerpo hasta su punto superior;
- Las superficies máximas totales y parciales a construir en cada una de las parcelas serán las que se indican en el siguiente cuadro:

Parcela	LM1	LM10	LM3
Sup. Total	61.000 m^2	44.500 m^2	41.500 m2
Sup. Fuste torre	40.000 m^2	29.000 m^2	27.000 m^2
Sup. Basamento	12.000 m^2	9.000 m^2	8.500 m^2
Sup. Subsuelos (máximo: 3 niveles)	9.000 m^2	6.500 m^2	6.000 m^2

- Las recovas de hasta seis metros (6 m) de profundidad y hasta seis metros (6 m) de altura, ubicadas en Planta Baja, no computarán metros cuadrados para el cálculo de las superficies máximas.

Disposiciones de carácter general

En caso que el propietario del predio realice una donación o cesión de parte del mismo para su afectación como espacio público, con excepción de las superficies sometidas a servidumbre de paso, y previa aceptación de la Ciudad, los indicadores señalados en este artículo se calcularán sobre la superficie de la parcela original.

Los parámetros establecidos en el presente artículo para los basamentos regirán para cualquier proyecto de modificación de basamento existente presentado para el resto de las parcelas.

4 U13) Usos

Usos permitidos:

Los usos en los edificios que se levantarán en la "Zona Catalinas Norte" serán los admitidos para el Área de Alta Mixtura de Usos (4), con excepción de Comercio Mayorista, Depósitos, Industria,

Mercado, Feria Internada, Clubes deportivos, Oficinas Fúnebres, Locales de Culto, Materiales de Construcción Clase II y III, Establecimientos educativos, salvo Jardín Maternal, Gas envasado, Gas envasado, distribución hasta 100 kg, Leña y Carbón de leña, Lubricantes y aditivos para automotores, Pinturería (hasta 200 lts. De inflamables de 1ra. Categoría sin equivalentes y no más de 500 lts. de 2da. categoría), Reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales, Sustancias químicas, caucho y plásticos, Venta de animales domésticos, Vivero y los indicados en los niveles Centro Local y Centro Principal de la Descripción Establecimientos de Sanidad de la Categoría Salud.

Los basamentos estarán destinados únicamente a los usos permitidos antes indicados, además del acceso al edificio. No se admitirán estacionamientos en Planta Baja.

Cada actividad que se desarrolle en el edificio, deberá cumplir con los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

5 U13) Tratamiento arquitectónico:
Las construcciones auxiliares que coronen el edificio, tales como: tanque, casilla de máquina, salas de calderas, salidas de escaleras, conductos, chimeneas y otros de uso común deberán quedar ocultas por pantallas macizas, traslúcidas o caladas, paralelas a las caras del edificio. Pueden adoptar otras formas que persigan el mismo objeto siempre que sean tratados en forma arquitectónica y merezcan la aprobación del Consejo.

6 U13) Cercas y Aceras:
a) Obligación de ejecutar cercas: En ningún caso será obligatoria la ejecución de cercas divisorias con la vía pública o con parcelas vecinas.

En caso de cercar la parcela solo se permitirá hacerlo con cerco vivo, muro de contención de albañilería, piedra, mármol, etc., o en forma de talud, hasta una altura total de 0,80m máxima. El estilo y tipo de cada cerca está sujeto a aprobación y deberá integrar la arquitectura de conjunto tanto del edificio como de la jardinería.

b) Aceras: Todas las aceras comprendidas en el Área serán ejecutadas por el Gobierno de acuerdo con la traza indicada en el Plano N° 7.782, con cargo a los compradores que resulten frentistas.

7 U13) Exigencias varias:
a) Debajo del nivel de la cota más alta del cordón frente a la parcela, no se permitirá edificar locales de trabajo o habitables. Solo serán permitidos locales para guarda de automotores y servicios centrales del edificio o depósito de locales comerciales ubicados en la parcela si los hubiera.
b) Se le dará intervención al Consejo para el resguardo de la articulación y conectividad del proyecto con el resto del conjunto y con las áreas urbanas circundantes.

8 U13) Disposiciones particulares para los lotes 13 a y 13 b
8.1 U13) Límites y características
El lote 13a) surge del englobamiento de los lotes 2 y 4 (Plano N°243–C–1968) y su superficie de

siete mil cuatrocientos tres metros cuadrados con sesenta y nueve centímetros (7.403,69m2) resulta de la sumatoria de las superficies individuales de los predios. El lote 13b surge del englobamiento de la parcela 13 con la zona indicada en el plano N° 2.602–7 con la letra A y su superficie de cinco mil ochocientos cuarenta y ocho metros cuadrados (5.848m2) surge de la sumatoria del área de la parcela l del lote 13 (superficie igual a dos mil setecientos veintidós metros cuadrados con ochenta y ocho centímetros (2.722,88m2)) y de la superficie de la zona A (aproximadamente tres mil ciento veinticinco metros cuadrados con veintidós centímetros (3.125,22m2)).

8.2 U13) Generalidades para la edificación

La edificación en estos predios queda sometida a las disposiciones generales del Código Urbanístico y las particulares que se especifican en el presente.

El Plano N° 1.946–84 del Consejo de Planificación Urbana integra y forma parte de esta documentación y el Plano N° 2.602–7 de la ex Dirección General de Obras Publicas obra como antecedente.

8.3 U13) Usos permitidos.

Serán permitidos en los lotes 13a y 13b los usos que admite el Área de Alta Mixtura 4, prohibiéndose los clubes deportivos, comercios mayoristas, mercados, clínicas y hospitales, hoteles alojamiento y velatorios, depósitos e industrias, excepto las de Clase 6.

8.4 U13) Características de la edificación.

La edificación se compondrá de edificios de perímetro libre con basamento optativo.

8.5 U13) Altura de edificación.

Basamento: En el caso de construirse basamento su altura máxima será de once metros con sesenta centímetros (11,60m) medidos desde el punto 0,00 del Conjunto Urbanístico Catalinas Norte.

Edificios de perímetro libre: En cada lote la altura mínima de por lo menos uno de los edificios que se construya será de setenta y tres metros (73m) medidos desde 0,00 del Conjunto Urbanístico.

8.6 U13) Área edificable.

8.6.1 U13) En lote 13a

En basamento: El área de proyección del mismo será limitada por los retiros obligatorios.

En planta baja:

a) El área cerrada podrá ocupar hasta un sesenta por ciento (60%) de la proyección de basamento permitido;

b) Deberá dejarse una zona de retiro obligatorio mínimo de diez metros (10 m) de profundidad respecto a las líneas de proyección del basamento en por lo menos cincuenta por ciento (50%) de su desarrollo;

c) Deberá dejarse libre de toda construcción y con servidumbre de paso peatonal público una franja de seis metros (6 m) de ancho indicado en Plano N° 1.946–84.

Edificios de perímetro libre: El área edificable estará determinada por los retiros obligatorios de las líneas municipales y líneas divisorias de predios según Plano N° 1.946–84–CPU cuyos valores seis metros (6 m), doce metros (12 m, treinta y un metros (31 m) tienen carácter de mínimos.

8.6.2 U13) En lote 13b
La proyección de los volúmenes edificables por arriba de la cota del predio quedara inscripta en un rectángulo regular con su eje mayor orientado en sentido NO–SE y cuyos lados, que miden cincuenta y tres metros (53m) y treinta y ocho metros (38 m), serán paralelos a las divisorias del ex lote 1, guardando los mínimos retiros obligatorios de seis metros (6 m) y doce metros (12 m) de las líneas divisorias que se indican en el Plano N° 1.946–CPU–84.
La recta que limita el área edificable sobre la ex zona A podrá ser sustituida por una poligonal siempre que:

a) Ninguno de los puntos de la misma avance más allá de una paralela trazada a diez metros (10 m) de la divisoria entre el ex Lote 1 y la ex Zona A y mantenga una distancia mínima de seis metros (6 m) con respecto a la Línea Municipal de la Av. Leandro N. Alem;

b) Se mantenga la misma superficie total de área edificable determinada por el rectángulo regular que se especifica en el primer párrafo.

En planta baja el área cerrada podrá ocupar hasta un sesenta por ciento (60%) de la proyección horizontal de los pisos superiores.
Deberá dejarse libre de toda construcción y con servidumbre de paso peatonal público la zona de seis metros (6 m) y doce metros (12 m) de ancho indicada en el Plano N° 1.946–CPU–84.

c) En subsuelo
Debajo del nivel de la cota más alta del cordón frente al predio, y en toda la superficie del mismo, solo serán permitidos locales para guarda de automotores, servicios centrales del edificio y depósitos de locales comerciales ubicados en el predio si lo hubiera.

Como variantes y dentro del sesenta por ciento (60%) de la superficie del predio, excluida la de la senda peatonal, se permitirán locales de trabajo, habitables y vestíbulos como volúmenes complementarios de la planta baja y hasta la cota menos cuatros metros (–4m). Los locales del subsuelo no podrán sobre elevar su volumen en el área no edificable en planta baja excepto en correspondencia con los lucernarios a que alude el párrafo sobre cercos y aceras siguiente.

8.7 U13) Factor de Ocupación Total.
El factor de Ocupación Total será siete (7) en cada lote.

8.8 U13) Áreas descubiertas
a) En los basamentos, para proporcionar iluminación y ventilación de los locales, se permitirán patios interiores (cerrados por cuatro costados) que tengan como mínimo seis metros (6 m) por cuatro metros (4 m) medidas estas que pueden conservarse en toda su altura y profundidad. Si uno o más de los paramentos del patio se prolongan en el edificio del perímetro libre el lado libre, será de diez metros (10 m).

b) A los efectos del dimensionamiento de las áreas descubiertas aptas para proporcionar iluminación y ventilación de los locales, entre paramentos verticales de edificios de perímetro libre edificados en una misma parcela, se deberá cumplir la relación h”’/d”’ = 2,5 siendo h”’ la semisuma de las alturas de ambos paramentos y d”’ la separación entre los mismos, no pudiendo ser esta separación en ningún caso inferior a doce metros (12 m).

8.9 U13) Iluminación y ventilación de los locales ubicados en el basamento de un edificio.

Los patios del basamento son aptos para proporcionar iluminación y ventilación a locales de cualquier categoría hasta el nivel de la cota 0,00m que corresponde al punto más alto del conjunto urbanístico Catalinas Norte. Más abajo de esa cota serán aptos para servir a locales de 2°, 3° y 4° categorías.

8.10 U13) Tratamiento arquitectónico de las construcciones auxiliares.

Las construcciones auxiliares que coronan el edificio como tanque, casilla de máquina, sala de calderas, conductos, chimeneas y otros de uso común deberán quedar ocultos por pantallas (macizas, traslucidas o caladas) o adoptarse otras formas que persiguen el mismo objeto siempre que sean tratadas en forma arquitectónica y merezcan la aprobación a que alude el artículo 8.11.

8.11 U13) Tratamiento arquitectónico de los edificios y los espacios libres.

La arquitectura, su tratamiento y el empleo de materiales para cada edificio serán tales que conformen una arquitectura de valores plásticos relevantes y equilibrados, de manera que cada edificio guarde una composición arquitectónica acorde con la importancia del Conjunto Catalinas Norte.

Los espacios reservados a paso peatonal público serán tratados con solados adecuados a tal efecto. Las superficies del terreno comprendidas en los retiros mínimos obligatorios y todas las áreas libres de edificación serán parquizadas y/o tratadas con solados adecuados no admitiéndose en las mismas el estacionamiento o circulación de vehículos salvo las especificadas en el artículo 8.13, inciso a).

Hasta un veinte por ciento (20%) de las superficies libres y de las comprendidas en los retiros obligatorios, excluidos los pasos peatonales, podrán ser ocupados con lucernarios cuya cubierta se eleve por sobre nivel del terreno y sujetos a la aprobación de los organismos que en este artículo se determina.

El Consejo de Planificación Urbana será el organismo encargado de evaluar los valores y tratamientos indicados en este artículo, y a tal efecto, los propietarios a través de sus técnicos profesionales se pondrán en contacto con el mismo para determinar la arquitectura a adoptar.

Los planos deberán ser aprobados por el Organismo Competente, con respecto a los valores y tratamiento antes expuestos y por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro con respecto al resto de las disposiciones en vigor.

8.12 U13) Cercos y aceras.

a) Obligación de ejecutar cercos: En ningún caso será obligatoria la ejecución de cercos divisorios con la vía pública;

b) Aceras: deben cumplir con la normativa de edificación y la normativa de veredas y aceras.

8.13 U13) Disposiciones varias

a) Guarda de automotores: Se proveerá obligatoriamente una superficie cubierta destinada a garaje no menor que el veinte por ciento (20%) del total de la superficie cubierta que se construya por sobre la cota del predio, pudiéndose con ese objeto ocupar bajo nivel la totalidad de la superficie del predio. Será permitido el ingreso de vehículos automotores desde cualquiera de las vías de circulación vehicular que rodean al predio. Las áreas libres determinadas por los retiros mínimos obligatorios y superficies no edificables podrán ser utilizadas para el ingreso de vehículos a subsuelos o

por algún acceso y apeadero especial a nivel sujeto a la aprobación del Consejo que establece el artículo 8.11.
b) Se admitirán sobre basamento construcciones livianas y transparentes que podrán alcanzar la cota más catorce metros con sesenta centímetros (14,60m) debiéndose alejar seis (6) metros de todo borde edificado.

c) Se podrá rebasar la cota de más de once metros con sesenta centímetros (11,60m) de basamento para la salida de conductos, ventilaciones y lucernarios, tratados en forma arquitectónica y retirados seis metros (6 m) de todo borde edificado.

d) Se podrá ocupar la superficie libre de retiros y área no edificable con salida de conductos y ventilaciones, tratadas en forma arquitectónica y sujetas a aprobación general por los organismos que establece el Art. 8.11.

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.

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 este área.

3 U14) Subdivisión: No se admite la subdivisión parcelaria. Se podrá sectorizar con el objeto de delimitar concesiones o permisos de uso. A los efectos de la sectorización se consideran los siguientes 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, Mz 131, Sección 25, vereda norte de la Av. Costanera Rafael Obligado, deslinde con Mz 169, Sección 25, hasta prolongación virtual de la Av. Intendente Cantilo

- Sector 2 –Recreativo - Cultural
Nomenclatura Catastral: Mz. 169, Sección 23

- Sector 3 - Paseo Costanera - Esparcimiento - Gastronómico
Av. Costanera Rafael Obligado entre Av. Intendente Cantilo y Club de Pescadores

- Sector 4 –Recreativo - Cultural - Esparcimiento
Nomenclatura Catastral: Mz. 171- Sección 21

- Sector 5 - Parque Público - Recreativo Cultural

Nomenclatura Catastral: Mz. 184 - Sección 15

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: Perímetro Libre.
- Plano Limite: doce metros (12 m). Por encima de esta altura solo 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 deberán desarrollarse dentro de un volumen integral.
- Separación Mínima entre Volúmenes = cada cien (100) m lineales de ocupación por concesiones se deberán dejar cincuenta metros (50 m) lineales librados al uso público.

- Sector 2 –Recreativo - Cultural
- Ocupación del Suelo: veinticinco por ciento (25%). El sesenta y cinco por ciento (75%) restante será destinado a espacio público parquizado.
- Tipología Edilicia: Perímetro Libre.
- Plano Límite doce metros (12m). Por encima de esta altura solo 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 deberán desarrollarse dentro de un volumen integral.
- Se localizará en este sector, un auditorio con espacios para usos múltiples complementarios, a cargo del Organismo Competente en materia de Políticas de Juventud
- La implantación de edificaciones en este sector deberá 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: Perímetro Libre
- Separación mínima entre volúmenes edificados: cien metros (100m)
- Plano Límite seis metros (6m). Por encima de esta altura solo 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 deberán desarrollarse dentro de un volumen integral.

- Sector 4 -Recreativo, Cultural y Esparcimiento
- Ocupación del Suelo: treinta y cinco por ciento (35%). El sesenta y cinco (65%) restante será destinado a espacio público parquizado.
- Tipología edilicia: Perímetro Libre
- Plano Limite: doce metros (12 m). Por encima de esta altura solo 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 deberán desarrollarse dentro de un volumen integral.

- Sector 5 - Parque Público. Recreativo. Cultural y Esparcimiento
Sector 5.1
- Ocupación del suelo: se admitirá en hasta dos por ciento (2%), de la superficie de este sector, la localización de las siguientes instalaciones públicas: baños, centro de información, áreas de descanso, estacionamientos en superficie. El noventa y ocho por ciento (98%) restante será destinado a espacio público parquizado.
- Tipología Edilicia: Perímetro Libre
- Plano Límite: doce metros (12m). Por encima de esta altura solo 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 deberán desarrollarse dentro de un volumen integral.
Sector 5.2.
- Ocupación del Suelo: treinta y cinco por ciento (35%). El sesenta y cinco (65%) restante será destinado a espacio público parquizado.
- Tipología edilicia: Perímetro Libre
- Plano Limite: doce metros (12 m). Por encima de esta altura solo 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 deberán desarrollarse dentro de un volumen integral.

5 U14) Usos Permitidos
Se admitirá 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 los Sectores 3 y 5.1.

6 U14) 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, deberán 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, deberán 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 Preventivo - 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 deberán configurarse en armonía con la biodiversidad ribereña del Río de La Plata.
- Baños Públicos: Es obligatoria la provisión de baños públicos cada mil (1000) m dentro del Distrito Joven – Costanera Norte.

7 U14) Disposiciones Generales
- La edificabilidad y la localización de usos en el Área, quedan sujetos a las normas de seguridad aeronáuticas que establezca el Organismo Competente en materia de Aviación Civil con carácter previo a la concesión.
- Los usos a concesionar en las plantas bajas de las edificaciones permitidas, deberán garantizar su funcionamiento en horarios diurnos y nocturnos.
- Los futuros rellenos a realizarse sobre Río de la Plata colindantes con Distrito Joven Costanera Norte, deberán mantener los usos admitidos en cada uno de los sectores adyacentes a los mismos, de conformidad con los límites establecidos en el punto 3) Subdivisión.
- 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 eco-sustentables, flexibles, tanto permanentes como no permanentes, las mismas deberán contar con una terraza verde accesible y absorbente en observancia con la normativa vigente. No se admitirán construcciones cuyas envolventes se conformen como volúmenes opacos.
- Los paramentos envolventes de dicho volumen deberán 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 deberá ser aprobado por el organismo competente.

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 este Área, el Consejo emitirá dictamen, a solicitud del Organismo Competente respecto de la localización de los nuevos emplazamientos.

5.7.15. U15

1 U15) Delimitación:
Delimitado por el eje de la Av. Presidente Figueroa Alcorta, deslinde parcelario, al eje con la calle Martín Coronado, al eje con la calle Jerónimo Salguero, el eje de la calle Chonino y el eje de la calle Cavia, según Plano N° 5.7.15.

2 U15) Zonificación:
El U15 se divide en las siguientes zonas:
Zona 1: Residencial de Alta Densidad con equipamiento comercial afín con la vivienda.
Zona UP: Plaza República del Perú.

3 U15) Tejido urbano y usos del suelo:
Las normas relacionadas con el tejido urbano y usos (requeridos y permitidos), se detallan para la Zona 1 a continuación.

4 U15) Zona 1
4.1 U15) Delimitación: La zona se halla delimitada por el eje de la calle J. Salguero, el eje de la calle Chonino, el eje de la calle Cavia y el eje de la Av. Presidente Figueroa Alcorta.

4.2 U15) Carácter urbanístico: Área destinada a localización de vivienda colectiva (sinónimo de "multifamiliar" o "casa de departamentos") en grandes predios, con eventual equipamiento comercial afín con la vivienda en planta baja y predominantemente en edificios de perímetro libre.

4.3 U15) Estructura parcelaria: Parcela mínima es aquella con superficie igual o mayor de dos mil metros cuadrados (2.000 m2), y con frente sobre L.O. no menor a treinta metros (30 m) (en predio de esquina, el frente menor será mayor de treinta metros (30 m)).

4.4 U15) Morfología edilicia:
a) Se admiten edificios de perímetro libre, sin basamento, salvo en el siguiente caso:
- Parcela X – Manzana 115A – Parcela 1d
- Parcela XII – Manzana 115A – Parcela 1c
- Parcela XIII– Manzana 115A – Parcela 1a
En estas Parcelas se admitirán edificios entre medianeras y de perímetro semi-libre.

En la Parcela XI – Manzana 115A, Parcela 2c se admitirá edificación de perímetro semi-libre o perímetro libre.

b) Edificios de perímetro libre
Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable y la ocupación del suelo se rigen por las siguientes relaciones interpolables:

F.O.S.	F.O.T.
Más del cuarenta por ciento (40%)	1,92
Cuarenta por ciento (40%) a más del (30%)	2,08
Treinta por ciento (30%) a más del veintitrés por ciento (23%)	2,24
Veintitrés por ciento (23%) a más del quince por ciento (15%)	2,48
Quince por ciento (15%) y menos	2,80

El porcentaje de ocupación del suelo adoptado debe quedar inscripto dentro del área edificable.

Retiro de la edificación:
- El retiro de la edificación desde el eje de la calle (distancia: d), multiplicado por el factor 3 (tres) dará la altura máxima permitida a alcanzar por cada edificio, esto es:
h = d x 3

- El retiro de la edificación con respecto de las líneas divisorias laterales y de contrafrente (distancia: d') multiplicado por el factor cinco (5) dará la altura máxima a alcanzar por la edificación en esos puntos, o sea:
h' = d' x 5

– La volumetría edificatoria que se adopte deberá respetar ambos parámetros h y h'
– La distancia d' mínima será igual a seis metros (6 m) d';
Sobreelevación de la planta baja.
– La planta baja podrá sobreelevarse por sobre la cota de terreno, hasta un metro y veinte centímetros (1,20m)

c) Edificios entre medianeras y de perímetro semilibre
Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable será igual a 1,92 veces la superficie de la parcela.

4.5 U15) Planta baja libre
En los edificios que mantengan la planta baja libre de obstáculos visuales, incluyendo espesores de estructura portante en toda su altura bajo cielorraso sobre planta baja, en un porcentaje igual o mayor del ochenta por ciento (80%) de su superficie, la totalidad de ésta no será considerada en el cálculo del F.O.T.

4.6 U15) Toda parcela surgida de englobamiento parcelario o mantenida indivisa cuya superficie sea igual o mayor de cinco mil metros cuadrados (5.000 m2), podrá incrementar el F.O.T. (adoptado según 4.4b) en un veinte por ciento (20%).

4.7 U15) Distancia entre paramentos de muros exteriores en una misma parcela
La distancia (d") entre cuerpos de edificación en una misma parcela, multiplicada por el factor 2,5, dará la altura máxima a alcanzar con edificación:
h" = 2,5 x d" (siendo d" mínimo = seis metros (6 m))

ANEXO
Zona 1
Carácter urbanístico: Residencial de alta densidad en grandes predios con eventual localización de Galería Comercial y Centro Minorista de Alimentación.
Estructura parcelaria: Parcela mínima: dos mil metros cuadrados (2.000 m2)
Frente mínimo: treinta metros (30 m)
Morfología edilicia: Edificación entre medianeras y perímetro semilibre.
F.O.T. máximo = 1,92
F.O.S.: Según retiros
H máxima: veintiún metros (21 m)
Edificación de perímetro libre:

F.O.S.	F.O.T.
Más del cuarenta por ciento (40%)	1,92
Cuarenta por ciento (40%) a más del (30%)	2,08
Treinta por ciento (30%) a más del veintitrés por ciento (23%)	2,24
Veintitrés por ciento (23%) a más del quince por ciento (15%)	2,48
Quince por ciento (15%) y menos	2,80

Retiros de la edificación
Edificación perímetro libre y perímetro semilibre:
Altura = d x 3 (d: distancia eje calle)
Altura = d' x 5 (d': distancia a divisorias); d' mínimo: seis metros (6 m)

Usos Permitidos:
- Vivienda colectiva
- Vivienda unifamiliar
- Comercio minorista:
- Alimentación (no abasto)
- Antigüedades
- Florería
- Farmacia

- Galería comercial
- Atuendo personal en general
- Perfumería
- Joyería – Relojería
- Bazar – Platería – Cristalería
- Estudio y consultorio profesional

Usos Requeridos (mínimos para guarda – estacionamiento y carga y descarga):
- Vivienda: un módulo por cada unidad de vivienda.
- Comercio: Según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3

5 U15) Normas particulares para la parcela 009e, Manzana 115A, Sección 021:
5.1. U15) Autorizase a la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro al registro de los planos de obra nueva que presente New Shopping S.A., con ajuste a los planos de anteproyecto obrantes a fs. 193 y 199 del Expediente N° 102.734/1986 que forman parte a todos sus efectos de la presente ordenanza, y con destino a la localización de Galería Comercial y Centro Minorista de Alimentación.

5.2. U15) El área edificable para el proyecto que se autoriza será la que resulte de cumplimentar con los retiros perimetrales graficados en el Plano N° 5.7.15 Área U15 del Código Urbanístico.

5.3. U15) No podrá superarse un F.O.T. máximo = 2,4

5.4. U15) Las construcciones podrán alcanzar una altura máxima de veintiún (21) metros que solo podrá superarse en los volúmenes correspondientes a las salas de cines y hasta un plano limite horizontal situado a 28 m, en una proporción que no exceda el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total del terreno y que se ubique en el sector Norte de la parcela en correspondencia con zona frentista a la calle sin nombre oficial.

5.5. U15) Para las actividades graficadas en los planos mencionados en el artículo 5.1 se requerirá destinar como mínimo cincuenta y cinco mil metros cuadrados (55.000m2) para la guarda o estacionamiento de vehículos y mil quinientos metros cuadrados (1.500 m2) para espacio de carga y descarga.

5.6. U15) Autorízase para su localización en las obras proyectadas los usos detallados en el siguiente cuadro:

COMERCIO MINORISTA	REFERENCIA	OBSERVACIONES	ESTACIONAMIENTO	CARGA Y DESCARGA
Antigüedades	4			
Bazar, platería, cristalería, artefactos de iluminación y del hogar	5			
Cerrajería	3			

Cuadros, Marcos y espejos enmarcados	.			
Farmacia	4			
Ferretería, Herrajes y Repuestos Materiales eléctricos, Papeles pintados	4	9		
Florería y plantas de interior	4			
Galerías comerciales	.			
Joyería y relojería	4			
Máquinas de oficina	4			
Mercería, botonería, bonetería, fantasías	4			
Muebles en general, productos de madera y mimbre, colchones y afines	4			III
Óptica y fotografía	5			
Papelería, Librería, Cartonería, impresos, cotillón, filatelia, ventas de discos y grabaciones, juguetes	4			
Perfumería, artículos de limpieza y tocador	4			
Productos alimenticios bebidas y tabaco	3			
Quioscos	.			
Rodados, bicicleta, motocicletas	4			
Santería, artículos de culto y rituales	3			
Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería	4			
Textiles, pieles, cueros, artículos personales y del hogar y afines				

Regalos	5			
Vidrios y espejos	4			
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				
Cine, cine-teatro, teatro, auditorio	5			
Galería de arte	3			
Salón de exposición	4		8	II
SERVICIOS				
Agencias turismo	.			
Alimentación en general	.			
Banco	.			
Bar café	.			
Copias, reproducciones, estudios y laboratorio fotográfico, excepto imprentas	.			
Estudios y consultorios profesionales	.			
Personal directos en general	.			
Peluquería y Barbería	.			
RESIDENCIA				
Vivienda colectiva	.		19	
Vivienda unifamiliar	.		18	

REFERENCIAS

1 Permitida

3 Superficie cubierta máxima quinientos metros cuadrados (500m2)

4 Superficie cubierta máxima mil quinientos metros cuadrados (1.500 m2)

5 Superficie cubierta máxima dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2)

9 Uso condicionado. Si existe deposito tanque de inflamables, la actividad no puede desarrollarse

en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios.
Espacios para Carga y Descarga
II. Superficie mínima para carga y descarga sesenta metros cuadrados (60 m2)
II. Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de treinta metros cuadrados (30 m2) por cada camión que opere simultáneamente considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

Número de espacios para vehículos de carga	Superficie cubierta total
1	De 300 a mil (1.000) m2
2	De 1001 a dos mil quinientos (2.500) m2
3	De 2501 a cinco mil (5.000) m2
4	De 5001 a 10.000m2
5	De 10001 a 20.000m2
1	Por cada adicional de 20.000m2 o fracción

Guarda o Estacionamiento Vehicular
8. Salón de seiscientos metros cuadrados (600m2) o más, veinticinco por ciento (25%) de la superficie de uso público. Autorizase la localización de la actividad "Supermercado total". Del área edificable, determinada según lo que establece el Art. 3° de la presente norma, podrá destinarse a dicha actividad hasta un ochenta por ciento (80%) no pudiendo superarse la superficie de quince mil cuatrocientos metros cuadrados (15.400m2) para esa actividad.

Artículo 8° – Las autorizaciones concedidas precedentemente no eximen del cumplimiento de las normas vigentes en cuanto no se les opongan.

Artículo 9° – Con carácter previo al registro de los planos de obra New Shopping S.A. deberá acreditar la titularidad de dominio del polígono determinado de la siguiente manera:
Lindante al N.E. con la parcela 9C, con un lado de siete metros con cuarenta centímetros (7,40m) sobre la calle Jerónimo Salguero a partir del punto anterior y en forma perpendicular a la calle Jerónimo Salguero hasta su intersección con la calle Cavia en una longitud de ciento dos metros con ochenta centímetros (102,85m), un lado de treinta metros con cuarenta y ocho centímetros (30,48m) sobre la calle Cavia. El polígono definido por los mencionados limites tiene una superficie total de mil setecientos setenta y ocho metros cuadrados (1.778m2) que corresponden a la totalidad de la parcela 11 (720,32m2), un área de cuatrocientos cincuenta y cinco metros con treinta centímetros (455,30m2) de la parcela 7b y un área de treinta y cinco centímetros cuadrados (0,35m2) de la parcela 13e, todas ellas de la Manzana 115A, Sección 21, Circunscripción 18, así como el englobamiento del mismo con las parcelas 9c y 9b de la Manzana 115A, Sección 21, Circunscripción 18, que habrá de configurar una nueva parcela en la cual se llevara a cabo las obras autorizadas en el Art. 2°.

Artículo 10 – Igualmente New Shopping S.A. deberá acreditar antes del registro de los planos de

obra la cesión sin cargo a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires de la fracción afectada con destino a la apertura de la calle Cavia hasta su intersección con la calle sin nombre paralela a las vías del FFCC Gral. San Martin.

Artículo 11 – Dentro del plazo de ciento ochenta días (180) días corridos contados a partir de la fecha de notificación de "New Shopping S.A." de la presente ordenanza, la misma deberá presentar para su registro ante la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires los planos de obra respectivos. De no hacerlo así caducarán de pleno derecho las excepciones conferidas.

5.7.16. U16 – Aeroparque

1 U16) Delimitación: Según Plano N°5.7.16

2 U16) Carácter y destino: Estación Aérea de la Ciudad, Aeroparque Jorge Newbery.

3 U16) Disposición Especial: Al producirse la desafectación de su actual destino el polígono delimitado, queda automáticamente afectado al Área UP.

5.7.17. U17 - Villa Soldati

1 U17) Delimitación y zonificación:
Abarca el área delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 5.7.17, en el que se grafican las siguientes zonas:

Zona I: Zona Recreativa, delimitada por las Avenidas Varela, Ana María Janer, Mariano Acosta, Riestra, calle Portela, deslinde con SubÁrea U31m, Av. Lafuente, Av. Riestra, Av. Perito Moreno, hasta su intersección con la Av. Varela.

Zona II: Zona Industrial, delimitada por las Avenidas Perito Moreno, Castañares, Lafuente y Riestra y por las Avenidas Castañares, Mariano Acosta, Riestra y calle Portela, según Plano Nº 5.7.17.

2 U17) Morfología edilicia:
Zona I: Recreativa

2.1 U17) Edificación: Solo se pueden realizar edificaciones de perímetro libre dentro del área edificable de cada parcela, cuyo polígono debe formarse con líneas paralelas a las del polígono de la parcela, distantes entre sí, como mínimo diez metros (10 m), debiéndose tratar paisajísticamente la franja perimetral intermedia que así se forme, pudiendo ser ocupada por canchas, patios, terrazas y playas de estacionamiento o jardines, sin ninguna clase de techumbre.
F.O.T. máximo = 0,20
F.O.S. máximo = quince por ciento (15%)
Altura máxima: doce metros (12 m)

2.2 U17) Usos: Uso exclusivo: Institucional con instalaciones deportivas y recreativas al aire libre y edificación complementaria conteniendo locales para actividades sociales, culturales, espirituales, educativas y recreativas propias de la Institución de que se trate.

Uso requerido: Estacionamiento vehicular: Suma total de áreas de estacionamiento a cualquier nivel o niveles no menor que el veinticinco por ciento (25%) de la suma de áreas edificadas.

3 U17) Cercas y aceras:
3.1 U17) Cercas sobre vías públicas: No podrán obstruir la visual por encima de un metro (1 m) sobre nivel de acera y podrán construirse en forma de verja, alambrado de malla común o artística.

3.2 U17)Cercas divisorias: Dentro de la faja perimetral no edificable de las parcelas serán iguales a las cercas sobre vía pública y en la longitud restante no podrán obstaculizar la visual más arriba de un metros con cincuenta centímetros (1,50m) sobre nivel de terreno natural, pudiendo ser iguales a las cercas sobre vías públicas o cercos vivos de plantas.

3.3 U17) Aceras: Podrán ser pavimentadas con cualquier tipo de cobertura de dureza, durabilidad y superficie antideslizante, con pendientes adecuadas para su permanente drenaje (mosaico, losetas, lajas de piedra, pedregullo, concreto asfáltico o materiales similares). Ancho mínimo: dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m), pudiendo complementarse con banquina parquizada, el ancho restante hasta el cordón de calzada que deberá tener un veredín no menor de cincuenta centímetros (0,50m) de ancho, o debiéndose dejar huecos de tierra vegetal de 1,50m x 1,50m para arbolado de la vía pública, cada ocho metros (8 m) como máximo de distancia entre sí.
Zona II: Industrial
Resultan de aplicación las normas aprobadas para el U19.

5.7.18. U19 – Área Industrial – Comercial Mayorista

1 U19) Delimitación:
El U19 se localiza en el polígono limitado por: la Av. Int. Francisco Rabanal; el linde con las parcelas de las Manzanas 55, 56 y 57 de la Circunscripción 1, Sección 52; el límite de las tierras municipales del área Parque Almirante Brown; la Autopista 27 de Febrero, y la calle Pergamino. Plano N° 5.7.18.

2 U19) Estructura territorial: El área U19 se subdivide en cuatro (4) sectores: Sector A: grandes parcelas; Sector B: parcelas medianas y menores; Sector C: Centro de servicios, y Sector D: reserva de la Ciudad.

3 U19) Sector A
Delimitación: Eje de la Av. Int. Francisco Rabanal, eje de la calle Pergamino hasta la calle Ferre y por su eje hasta el eje de la calle San Pedrito hasta su intersección con la Av. Int. Francisco Rabanal.

3.1 U19) Morfología edilicia: Solo se desarrollara edificación de perímetro libre.
3.1.1 U19) Usos permitidos
-Industrial
-Comercial mayorista
-Almacenamiento: conforme a lo permitido según Cuadros N° 3.12.1 “Clasificación de Depósitos según grado de molestia” y N° 3.12.3 a) “Cantidades máximas admisibles en litros en depósitos en

función de metro cuadrado de parcela" y N° 5.2.7b) "Carga de fuego equivalente en madera en kg/m3 – Valores máximos permitidos" para el Área de Media Mixtura de Usos 3.
-Transporte: Estaciones terminal o intermedia de transporte público urbano automotor.
3.1.2 Usos complementarios.
a) Vivienda: Únicamente una por parcela, complementaria del o de los usos permitidos, con máxima superficie cubierta de 91m2.
b) Anexos propios del uso principal permitido (laboratorios, oficinas administrativas, técnicas y gerenciales, servicios para el personal y similares).

3.1.2 U19) Usos requeridos.
a) Estacionamiento, carga y descarga: Se efectuaran dentro de la parcela conforme a lo establecido en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

b) Locales sanitarios para personal.

3.2 U19) Relaciones Edificación – Parcela.
3.2.1 U19) F.O.T. máximo = 2; F.O.S. máximo = sesenta por ciento (60%).
3.2.2 U19) Retiros de edificación mínima.
a) Desde Líneas divisorias: seis metros (6 M).
b) Desde L.O.: seis metros (6 M).
c) Entre cuerpos de edificación: 0,5 h (siendo h la altura del paramento más elevado) con mínimo de seis metros (6 M).

4U19) Sector B
Delimitación: Eje de la calle Ferre hasta el eje de la calle Pedernera, por esta hasta el eje de la calle John William Cooke hasta su intersección con la calle San Pedrito y por su eje hasta la intersección con la calle Ferre.

4.1 U19) Morfología edilicia: Se admite edificación de libre perímetro o adosada a una o ambas líneas medianeras.

4.1.1 U19) Usos permitidos exclusivos.
-Industrial
-Comercial mayorista
-Almacenamiento: conforme a lo permitido según Cuadros N° 3.12.1 "Clasificación de Depósitos según grado de molestia" y N° 3.12.3 a) "Cantidades máximas admisibles en litros en depósitos en función de metro cuadrado de parcela" y N° 5.2.7b) "Carga de fuego equivalente en madera en kg/m3 – Valores máximos permitidos" para el Área de Media Mixtura de Usos 3.
-Transporte: Estaciones terminal o intermedia de transporte público urbano automotor.
-Playa de descontaminación, compactación y disposición final de automotores. Referencia C

3.1.2 Usos complementarios.
a) Vivienda: Únicamente una por parcela, complementaria del o de los usos permitidos, con máxima superficie cubierta de 91m2.

b) Anexos propios del uso principal permitido (laboratorios, oficinas administrativas, técnicas y gerenciales, servicios para el personal y similares).

4.1.2 U19) Usos requeridos.
a) Estacionamiento, carga y descarga: Se efectuaran dentro de la parcela conforme a lo establecido en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

b) Locales sanitarios para personal.
4.2 U19) Relaciones Edificación – Parcela.
4.2.1 U19) F.O.T. máximo = 2; F.O.S. máximo = ochenta por ciento (80%).
4.2.2 U19) Retiros mínimos de edificación.
a) Edificación no adosada a líneas divisorias: cuatro metros (4 m) desde líneas divisorias laterales de parcelas.

b) Desde L.O.: seis metros (6). En parcelas de esquina puede reducirse a cuatro metros (4 m) sobre una de las L.O.

c) Desde línea divisoria de fondo de parcela: seis metros (6 m). En parcelas de esquina, la línea divisoria lateral de menor longitud se considerará como fondo de parcela.

d) Entre cuerpos de edificación dentro de la parcela: seis metros (6 m).

5U19) Sector C
Delimitación: Parcelas frentistas a la calle San Pedrito entre Av. Int. Francisco Rabanal y la calle Ferré.
Conjunto de locales para abastecimiento y servicios a nivel de barrio.

5.1 U19) Morfología edilicia: Se admite edificación adosada a una o ambas líneas divisorias laterales y edificación de perímetro libre.

5.1.1 U19) Usos permitidos.
a. Comercio minorista de abastecimiento a nivel de barrio.
b. Servicios comerciales, profesionales y culturales.
c. Agencias o Sucursales bancarias o financieras.
d. Oficinas de administración pública.
e. Servicios de alimentación (comedores, restaurantes, bares, etc.).
f. Servicios recreativos.

5.1.2 Usos complementarios.
g. Servicios de sanidad y seguridad públicas (atención médica, policía, bomberos).
h. Únicamente una vivienda por parcela como uso complementario del uso principal, con nomas de 91m2.

5.2 U19) Relaciones Edificación – Parcela.
5.2.1 U19) F.O.T. máximo = 1,5; F.O.S. máximo = ochenta por ciento (80%).
5.2.2 U19) Retiros mínimos de edificación.
a) Desde líneas divisorias de fondo: cuatro metros (4 m) en planta baja, seis metros (6 m) en plantas altas.

5.3 U19) Marquesina reguladora: El frente del conjunto edificatorio quedará unificado mediante una marquesina corrida, saliente dos metros con cincuenta centímetros (2,50m) de la L.O. de cada parcela, cuyo cielorraso plano distará exactamente tres metros (3 m) del nivel de solado de acera y cuarenta centímetros (0,40m) de altura del borde, construida en hormigón armado en voladizo sin solución de continuidad en todo el frente de la parcela.

6 U19) Sector D – Área de Reserva de la Ciudad
Delimitación: Eje de Av. 27 de Febrero hasta el eje de la calle Pergamino, por su eje hasta la intersección con la calle John William Cooke, por ésta hasta su intersección con el eje de la calle San Pedrito, por ésta hasta el eje de la calle Ferré hasta el deslinde con el Área I y por el mismo hasta la Av. 27 de Febrero.
Queda como reserva para futuras localizaciones de usos similares a los de los Sectores A y B.

7 U19) Disposiciones Generales
7.1 U19) Parcelamiento originario
a) Subdivisión de parcelas originarias: Prohibida.

b) Englobamiento de parcelas originarias para formar otra mayor: Permitido.

7.2 U19) Parquización
a) Fajas frontales entre L.O. y edificación retirada: Parquización obligatoria con árboles y/o arbustos.

b) Resto de áreas libres de edificación: Parquización optativa.

7.3 U19) Cercos
a) Sobre L.O. limitando la faja frontal parquizada: Alambrado ornamental, verjas metálicas u otros materiales transparentes, con o sin muretes de mampostería de hasta un metro(1 m) de altura sobre solado de acera, jardineras u otro dispositivo fijo o móvil, o bien ninguno de ellos.

b) Sobre líneas divisorias de parcelas: Optativamente muros de cerco de no más de tres (3) metros de altura sobre cota de parcela.

7.4 U19) Características de estética edilicia
a) Diseño arquitectónico: La totalidad de las fachadas deberán ser tratadas con igual jerarquía de diseño y materiales, como igualmente lo será el tratamiento de techos y elementos que sobresalgan de ellos.

b) Queda prohibido el uso de las áreas libres de edificación visibles desde las vías públicas como depósito al aire libre de materiales y materias primas, enseres, etc.

8 U19) Equipo urbano en la vía pública
Su diseño estructural deberá ser encarado integralmente sin perjuicio de su construcción y habilitación progresiva debiendo todos los proyectos específicos de ingeniería y paisajística ser aprobados por el Consejo.

8.1 U19) Pavimentos y aceras
8.1.1 U19) Calzadas vehiculares: Se ejecutarán conforme a planimetría y perfiles adecuados a los requerimientos del desarrollo edificatorio y funcional del conjunto de parcelas conforme al perfil del Plano N° 5.7.18

8.1.2 U19) Aceras peatonales: Obedecerán a los mismos perfiles y planimetría de calzadas y su solado será uniforme, antideslizante y en ellas se ubicarán las canalizaciones del equipo urbano.

8.1.3 U19) Conductos y cables: El Consejo y el Modernización, Innovación y Tecnología coordinarán los recorridos y ubicación relativa de conductos y cables subterráneos o aéreos, así como de todos los complementos de las redes de servicios públicos domiciliarios (estaciones reductoras, cámaras, ventilaciones, etc.) junto con los desagües pluviales promoviendo la unificación de proyectos específicos de las empresas concesionarias de los servicios de obras sanitarias, electricidad, gas, telecomunicaciones, con los de alumbrado público, arbolado, parquización y señalamiento de vías públicas, coordinando asimismo, en lo posible la habilitación conjunta y simultánea de todo el equipo urbano de servicios públicos y domiciliarios.

9 U19) Publicidad: Todo cartel, letrero, signo o elemento distintivo y/o publicitario deberá ser diseñado de modo que sea parte integral la normativa de Edificación o de las estructuras industriales complementarias de ésta, debiendo indicarse las mismas en los planos de elevaciones de las fachadas de que forman parte.

10 U19) Garitas de contralor: En las fajas frontales parquizadas podrán instalarse garitas móviles o fijas de vigilancia y contralor de planta no mayor de tres metros (3 m2) y altura máxima de dos metros con veinte centímetros (2,20m) diseñadas en conformidad con fachadas y cercos.

5.7.19. U20 – Barrio Nuevo Colegiales

1 U20) Delimitación
El Área U20 se encuentra graficada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.19 y se halla delimitado por el eje de la Av. Federico Lacroze, vías del ex FFCC General Bartolomé Mitre, línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Santa Fe vereda par, eje de la calle Humboldt hasta el eje de la Av. Niceto Vega, éste hasta el eje de la calle Fitz Roy hasta el eje de la Av. Córdoba y por su eje hasta la intersección con la Av. Federico Lacroze.
Aplicación: Será de aplicación lo establecido en el articulo 6.5.5. “Completamiento de tejido” de este Código para las zonas 3, 4 y 5 y lo establecido en el Cuadro de Usos del Suelo N°3.3 respecto

de las referencias de “guarda y estacionamiento” y de “carga y descarga” para todos los usos admitidos en todas las zonas.
2 U20) Zonificación: El Área U20 se divide en las siguientes zonas.
Zona 1
1a – Residencial
1b – Residencial, de servicios y equipamiento
1c - Residencial, de servicios y equipamiento

Zona 2
2a – Residencial de baja densidad
2b – Residencial de baja densidad con equipamiento comercial
Zona 3 – Residencial de densidad media
Zona 4 – Residencial de media y alta densidad
Zona 5 – Residencial de alta densidad y de equipamiento
Zona 6 – Residencial de alta densidad
Zona UF – Urbanización Futura

Zonas UP
UP1 – Plaza Mafalda
UP2 – Centro educacional y de esparcimiento
UP3 – Centro educacional superior
UP4 – Área de esparcimiento activo
UP5 – Espacio verde

3 U20) Zona 1 (Z1)
La Zona 1 se subdivide en 2 Subzonas: Z1a y Z1b.

3.1 U20) Zona 1a
3.1.1 U20) Delimitación: La Zona 1a se halla delimitada por el eje de la Av. Álvarez Thomas y ejes de las calles Santos Dumont, Gral. Enrique Martínez y Concepción Arenal.

3.1.2 U20) Carácter urbanístico: Destinado a la localización de edificios para vivienda en grandes predios con densidad media y media alta.

3.1.3 U20) Morfología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre exclusivamente.
a) Ocupación del suelo de la parcela F.O.S. máximo = veinticinco por ciento (25%)
b) Área edificable
Retiros: Parcelas frentistas a: Av. Álvarez Thomas, diez metros (10 m) desde L.O.; Av. Dorrego y calles restantes, cinco metros (5 m) desde L.O.
De líneas divisorias de parcelas: mínimo cinco metros (5 m)

c) Superficie máxima edificable F.O.T. máximo = 2,5

3.2 U20) Zona 1b
3.2.1 U20) Delimitación: La zona 1b se halla delimitada por el eje de la calle Cramer, eje de la Av. Dorrego, eje de la calle Conde y eje de la calle Concepción Arenal.

3.2.2 U20) Carácter urbanístico: Destinado a la localización de servicios comerciales y equipamiento general de la Ciudad, con vivienda de densidad media y alta.

3.2.3 U20) Estructura Parcelaria: Se permite la subdivisión de las parcelas existentes.

3.2.4 U20) Morfología Edilicia: Se admiten edificios de perímetro semilibre y de perímetro libre.
a) Ocupación del Suelo: F.O.S. máximo = sesenta y cinco por ciento (65%)
El área edificable surge de lo graficado en el Plano N° 5.7.18 c1. El retiro de frente graficado en dicho Plano será de cumplimiento optativo y no corresponde la aplicación de la L.F.I. ni la L.I.B.

b) Superficie máxima edificable: F.O.T. máximo = 3

c) Altura máxima: Ídem Z5.

3.2.5 U20) Usos permitidos: Se admitirán los usos consignados para el Área de Media Mixtura de Usos B (3), según Cuadro de Usos del Suelo N°3.3. En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley N° 123 y sus normas modificatorias y complementarias.

3.3 Zona 1c

3.3.1 Delimitación: La Zona 1c se halla delimitada por los ejes de las calles Concepción Arenal. Zapiola, eje de la Av. Dorrego, y eje de la calle Cap. Gral. Ramón Freire.

3.3.2 Carácter Urbanístico: Destinado a la localización de servicios, equipamientos, comercio minorista, vivienda de densidad media — alta y espacios verdes de acceso público.

3.3.3 Subdivisión: No se admite la subdivisión.

3.3.4 Tipología Edilicia:
Se admiten edificios de perímetro libre.
3.3.5 Disposiciones de Tejido
1. Área Edificable:
La proyección horizontal de las edificaciones admitidas podrá ocupar hasta un treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la manzana delimitada por los ejes de las calles Concepción Arenal, Zapiola, eje de la Avda. Dorrego, y eje de la calle Cap. Gral. Ramón Freire. Dicha proyección horizontal deberá quedar inscripta en un área equivalente al cincuenta (50%) de la superficie de la manzana, correspondiente al sector frentista sobre la calle Cap. Gral. Ramón Freire. No se admite la localización de edificaciones sobre cota +/- 0.00, en el sesenta y cinco por ciento (65%) restante de la superficie de la manzana.

Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la manzana con subsuelos. En este caso deberán materializarse obras de ralentización de las descargas de las aguas pluviales.

2. Superficie Máxima Edificable: Se admite una edificabilidad máxima de treinta y tres mil metros cuadrados (33.000 m2) sobre cota de parcela, en el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la manzana.

3. Plano Límite Horizontal: Los edificios admitidos a localizar en el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la manzana podrán alcanzar una altura de treinta y un metros (31m). Por encima de dicha altura sólo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escaleras, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

4. Tratamiento paisajístico: La cubierta de la edificación a conformar deberá tener tratamiento de techo o terraza verde.

3.3.6 Usos
1. Usos Permitidos: En los edificios a localizar en el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la manzana se podrán desarrollar los consignados en el Cuadro de Usos 5.2.1a) según lo siguiente:
- Residenciales
- Comercio Minorista Clase A, B y C
- Servicios Terciarios Clase A y B
- Equipamiento de Cultura, Culto y Esparcimiento Clase I, II y III
- Servicios Turísticos
- Establecimientos de Sanidad
- Establecimientos Educativos

2. Usos Requeridos
El sesenta y cinco por ciento (65%) de la superficie de la manzana se destinará a espacio verde de acceso público, en el cual no se admite la localización de expansiones de usos comerciales de ninguna clase. El cincuenta por ciento (50%) de dicha superficie deberá estar parquizada.

En los edificios admitidos en el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la manzana, se destinarán cinco mil metros cuadrados (5000m2) a la localización de usos recreativo - culturales y sus complementarios, los cuales conformarán una única unidad de uso, y podrán localizarse bajo cota de parcela.

En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en el Cuadro de Usos N°3.3. Los accesos a los mismos se localizarán sobre la Av. Dorrego y sobre la calle Concepción Arenal. No se admitirán estacionamientos vehiculares en el nivel +/-0.00 (cero).

3.3.7 Configuración de los Espacios Verdes

Previo al registro de planos y/o del permiso de obra se deberá 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, 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).

4 U20) Zona 2 (Z2)
La Zona 2 se subdivide en 2 Subzonas: Z2a y Z2b.

4.1 U20) Zona 2a
4.1.1 U20) Delimitación: Según el Plano N° 5.7.19, la Zona 2a se halla delimitada por dos sectores:

1) Eje de la calle Crámer, el deslinde de la Zona UP4, eje de la calle Tte. Benjamín Matienzo, deslinde con UP2, eje de la calle Santos Dumont, y deslinde con el Z5 hasta su intersección con la calle Crámer;
2) El delimitado por Área UF correspondiente a las Vías del ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre, eje de la calle Zapata, eje de la Av. Dorrego, eje de la calle Amenábar, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Crámer y deslinde con UF y con la zona Z6 hasta las vías del ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre.

4.1.2 U20) Carácter urbanístico: La Zona 2a está destinada a la localización de viviendas, con una densidad poblacional baja.

4.1.3 U20) Estructura parcelaria: Se permite la subdivisión de las parcelas existentes

4.1.4 U20) Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en el Plano N° 5.7.19c3. El retiro de frente graficado en dicho Plano será de cumplimiento optativo.

b) Superficie máxima edificable: F.O.T. máximo = 1,5
c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar una altura máxima de nueve metros (9 m).

A partir de dicha altura podrá admitirse la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2) metros desde la L.O. y de tres metros (3 m) de altura hasta alcanzar un Plano Límite Horizontal a doce metros (12 m) desde la cota de la parcela.

Por encima de dicha altura solo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escaleras, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

4.1.5 U20) Usos: Se admitirán los usos permitidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área Baja de Mixtura de Usos (1) y con consulta al Consejo los usos: Establecimiento de Educación Secundaria (oficial o privada), Academia e Instituto de Enseñanza. En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley N° 123 y sus normas modificatorias y complementarias.

4.2 U20) Zona 2b
4.2.1 U20) Delimitación: Según Plano N° 5.7.19, la Zona 2b se halla conformada por dos sectores:
1) El delimitado por el eje de la calle J. A. Cabrera, eje de la calle Arévalo, eje de la calle Nicaragua, hasta el deslinde con la zona Z4, eje de la calle Costa Rica hasta el deslinde con la zona Z3, y hasta su intersección con el eje de la calle Cabrera;

2) Las parcelas frentistas comprendidas entre el eje de la calle El Salvador (acera par) entre el eje de la calle Arévalo y el Pasaje Convención.

4.2.2 U20) Carácter urbanístico: La Zona 2b está destinada a la localización de vivienda de baja densidad y equipamiento comercial diario.

4.2.3 U20) Estructura parcelaria: Se permite la subdivisión de las parcelas existentes.

4.2.4 U20) Morfología edilicia: Se admite la edificación entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.7.19c1 y c2. El retiro de frente graficado en dicho Plano será de cumplimiento optativo.

b) Superficie máxima edificable: F.O.T. máximo = 1,5

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de nueve metros (9 m).
A partir de dicha altura podrá admitirse la construcción de un piso retirado a una distancia de dos metros (2 m) desde la L.O y de tres metros (3 m) de altura hasta alcanzar un Plano Límite Horizontal a doce metros (12 m) desde la cota de la parcela.

Por encima de dicha altura solo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escaleras, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

4.2.5 U20) Usos permitidos:
- Residencia: vivienda individual y colectiva, baulera
- Comercio minorista: fiambrería; lechería; almacén; panadería (expendio); quiosco; venta diarios, revistas; farmacia.
- Venta de ropa confeccionada, lencería, blanco, mantelería, textiles en general y pieles, máximo cincuenta metros cuadrados (50m2) y hasta dos (2) por cuadra
- Educación: Jardín de Infantes y primaria, Jardín Maternal
- Servicios: consultorio o estudio profesional, garaje

- Alimentación en general: restaurante, cantina, casa de lunch, café, bar, whiskería, cervecería, parrilla, pizzería, lácteos, grill, heladería, elaboración de empanadas, churros, flanes, facturas, con servicio de entrega a domicilio y su referencia. No se permitirá la actividad complementaria de música y canto.

Con consulta al Consejo: Casa Pensión, Hospedaje, Hostal (condicionado por el inmueble), Hotel residencial, Hotel 1 estrella, Establecimiento de Educación Secundaria (oficial o privada), Academia e Instituto de Enseñanza.
En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N°3.3.y a la Ley N° 123 y sus normas modificatorias y complementarias.

5 U20) Zona 3 (Z3)
5.1 U20) Delimitación: Según Plano N°5.7.19, la Zona 3 se halla delimitada por 3 sectores:
1) Eje de la calle Arévalo, eje de la calle J. Cabrera, fondo de las parcelas frentistas a Humboldt acera par, eje de la calle Costa Rica, eje de Humboldt, fondo de las parcelas frentistas a la Av. N. Vega acera impar hasta el eje de la calle Arévalo; 2) Eje de la calles Amenábar, Dorrego, Crámer y Concepción Arenal y; 3) Eje de la calle Conesa, Concepción Arenal y Zapiola, deslinde con el UP4 hasta el eje de la calle Conesa.

5.2 U20) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización de vivienda, con densidad media y con equipamiento comercial.

5.3 U20) Estructura parcelaria: Entre medianeras (EM) para parcela mínima: la existente.
Para edificio de perímetro libre: Parcela mínima: Superficie novecientos sesenta metros cuadrados (960m2) Frente mínimo: veinticuatro (24) metros.
5.4 U20) Morfología edilicia: Se permite la edificación entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

5.4.1 U20) Edificios entre medianeras
a) Ocupación del suelo de la parcela
El área edificable surge de lo graficado en los Planos Nº 9.2.17 c1, c3, c4 y c5. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

b) Completamiento de tejido: será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico.

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de dieciocho metros (18 m).

5.4.2 U20) Edificios de perímetro libre: Únicamente en predios de más novecientos sesenta metros cuadrados (960m2) de superficie y veinticuatro (24) metros mínimos de frente.

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N°5.7.19 c1, c3, c4, c5 y Gráfico 5.7.18. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

b) Superficie máxima edificable: F.O.T. máximo = 3

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de veintiséis metros (26m).

5.4.3 U20) Edificios de perímetro semilibre: Se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 6.5.3.1 de este Código.

5.5 U20) Usos permitidos:

Se admitirán los usos consignados para el Área de Baja Mixtura de Usos (3), según el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley N° 123 y sus normas modificatorias y complementarias.

6 U20) Zona 4 (Z4)
6.1 U20) Delimitación: Según Plano N° 5.7.19, la Zona 4 se halla delimitada por el eje de la calle Arévalo, eje de la calle Nicaragua, parcelas frentistas a ambas aceras de la calle Fitz Roy, eje de la calle Costa Rica, eje de la calle Humboldt, eje de la calle Charcas, eje de la calle Carranza y eje de la calle Paraguay hasta su intersección con la calle Arévalo.

6.2 U20) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización de vivienda de alta densidad, con equipamiento comercial y de servicios a nivel zonal.

6.3 U20) Estructura parcelaria: Ídem Zona 3.

6.4 U20) Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

6.4.1 U20) Edificios entre medianeras
a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo establecido en el Gráfico N° 5.7.19. El retiro de frente graficado será de cumplimiento optativo.
b) Completamiento de tejido: será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar una altura máxima de veintiún metros (21 m).

6.4.2 U20) Edificios de perímetro libre: Se admiten exclusivamente en parcelas de novecientos sesenta metros cuadrados (960m2) de superficie y veinticuatro metros (24 m) de frente.

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N°5.7.18 c1, c2 y c5 El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

b) Superficie máxima edificable: F.O.T. máximo = 3,5.

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de veintinueve metros (29m).

6.4.3 U20) Edificios de perímetro semilibre
Se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 6.5.3.1 de este Código.

6.4.4 U20) Usos permitidos:
- Residencia: vivienda individual y colectiva, convento, casa pensión, baulera
- Comercio minorista: ídem Zona 3
- Servicios: Agencia comercial, Alimentación en general, Bar–Café, Banco (uno por cuadra), Financieras (una por cuadra), Copias–reproducciones, Estudios y laboratorios fotográficos, Garage comercial (300 cocheras máximas por cuadra), Estudios y consultorios profesionales, Fúnebres (oficina), Hotel (uno por cuadra), Laboratorio de Análisis clínicos, Laboratorio médico, Oficina comercial, Personales directos en general, Animales domésticos: Peluquería y otros servicios, venta (anexada a este servicio), Playa de estacionamiento, Procesamiento de datos tabulación
- Sanidad: Casa reposo, Centro médico, Sanatorio Clínico, Institutos privados, Primeros Auxilios
- Educación: Jardín de Infantes, primaria y secundaria (con internado o no). Jardín Maternal, Institutos y Academias
- Culto y Esparcimiento: Templos, Canchas de tenis y frontón con raqueta.

En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley N° 123 y sus normas modificatorias y complementarias.

7 U20) Zona 5 (Z5)
7.1 U20) Delimitación: Según Plano N° 5.7.19, la Zona 5 se halla delimitada por parcelas frentistas a la calle Crámer vereda par entre Olleros y Av. Federico Lacroze; parcelas frentistas a la Av. Federico Lacroze vereda par entre Crámer y Álvarez Thomas; parcelas frentistas a Av. Álvarez Thomas vereda impar entre la Av. Federico Lacroze y Santos Dumont; eje de la calle Santos Dumont hasta su intersección con eje de la Av. Álvarez Thomas; por ésta hasta su intersección con eje de la calle Dorrego; por ésta su intersección con eje de la calle Guatemala; por ésta hasta su intersección con deslinde las vías del FFCC Bartolomé Mitre; por éstas hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Santa Fe vereda par hasta su intersección con eje de la calle Humboldt; por ésta su intersección con eje de la calle Charcas; por ésta hasta su intersección con eje de la calle Ángel Justiniano Carranza; por ésta hasta su intersección eje de la calle Paraguay; por ésta hasta su intersección con eje de la calle Arévalo; por ésta hasta su intersección con eje de la calle El Salvador, por esta hasta su intersección con eje de la calle Convención, por esta hasta su intersección con línea de fondo de parcelas frentistas a la calle El Salvador vereda par; por ésta hasta su intersección con eje de la calle Arévalo; por ésta hasta su intersección con línea de fondo de las parcelas frentistas de la Av. Cnel. Niceto Vega; por ésta hasta su intersección con eje de la calle Humboldt; por ésta hasta su intersección con eje de la Av. Cnel. Niceto Vega; por ésta hasta su intersección con eje de la calle Fitz Roy; por ésta hasta su intersección con eje de la Av. Córdoba; por ésta hasta su intersección con eje de la Av. Federico Lacroze; por ésta hasta su intersección con eje de la calle Cramer; por ésta hasta su intersección con eje de la calle Olleros.

7.2 U20) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización del equipamiento barrial y general de la Ciudad, con viviendas de alta densidad.

7.3 U20) Estructura parcelaria: ídem Zona 3
7.4 U20) Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

7.4.1 U20) Edificios entre medianeras
a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.7.19 c1; c2; c3, c4, c5 y Gráfico N° 5.7.19. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.
b) Completamiento de tejido: será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5 del Código Urbanistico
c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar una altura máxima de veinticuatro metros (24 m).
7.4.2 U20) Edificios de perímetro libre
a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.7.19 c1; c2; c3, c4, c5 y Gráfico N° 5.7.19 El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

b) Superficie máxima edificable: F.O.T. máximo = 3,8

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de treinta y un metros (31 m).

7.4.3 U20) Edificios de perímetro semilibre: Se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 6.5.3.1 del Código Urbanístico.

7.5 U20) Usos permitidos: Se admitirán los usos consignados para el Área de Media Mixtura de Usos B (3), según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.
En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley N° 123 y sus normas modificatorias y complementarias.

8 U20) Zona 6 (Z6)
8.1 U20) Delimitación: La Zona 6 afecta a las siguientes parcelas: Circunscripción 17; Sección 35, Manzana 66D, Parcelas 006 y 004A.

8.2 U20) Carácter urbanístico: Destinado a la localización de edificios para vivienda en grandes predios con densidad media.

9 U20) Zona UF– Urbanización Futura
9.1 U20) Delimitación: La Zona UF comprende la Manzana 69 y la Manzana 65ª PLZ1, ambas de la Sección 35, Circunscripción 17.

10 U20) ZONAS UP
10.1 U20) Zona UP1
10.1.1 U20) Delimitación: Según Plano N° 5.7.19 la Zona UP1 se halla delimitada por el eje de las calles E. Martínez, Santos Dumont, Concepción Arenal y Conde, Plaza Mafalda.

10.2 Zona UP2
10.2.1 Delimitación: Según Plano N° 5.7.19 la Zona UP2 se halla delimitada por el eje de las calles Cap. R. Freire, Concepción Arenal, Conde y deslinde con la zona Z2a, Escuela y Polideportivo Colegiales.

10.3 U20) Zona UP3
10.3.1 U20) Delimitación: Según Plano N° 5.7.19 la Zona UP3 se halla delimitada por el eje de las calles Cap. R. Freire, Concepción Arenal, Zapiola y Tte. B. Matienzo.

10.4 U20) Zona UP4
10.4.1 U20) Delimitación: Según Plano N° 5.7.19 la Zona UP4 se halla delimitada por dos sectores:
1) Eje de calle Crámer, eje de la calle Tte. Benjamín Matienzo, eje de la calle Conesa, deslinde con la zona Z3, eje de la calle Zapiola, eje de la calle Tte. Benjamín Matienzo y deslinde con la zona Z2a hasta Crámer y;

2) Las parcelas denominadas: Circunscripción 17, Sección: 35, Manzana: 66D, Parcela: 007 y Circunscripción: 17, Sección: 35, Manzana: 51A, Parcela: OFRB.

10.4.2 U20) Carácter urbanístico: Área de esparcimiento.

10.4.3 Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión.

10.5 U20) Zona UP5
10.5.1 U20) Delimitación: Según Plano N°5.7.19 la Zona UP5 se halla delimitada por: eje de las calles Conde, Concepción Arenal, Gral. Enrique Martínez y Dorrego.

11 U20) Mercado de Pulgas
Se afecta al predio delimitado por el eje de la avenida Álvarez Thomas, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Gral. E. Martínez y eje de la calle Dorrego hasta su intersección con la avenida Álvarez Thomas, para el funcionamiento de un mercado de objetos varios denominado “Mercado de Pulgas” y el desarrollo en el mismo de un área artística, cultural y educativa.

5.7.20. U21- Área Industrial Lisandro de la Torre

1 U21) Delimitación
Comprende el área delimitada por las calles José Enrique Rodó, Murguiondo, Avenidas Eva Perón y Lisandro de la Torre, deslinde con Área UP, Av. Directorio, Av. Lisandro de la Torre hasta su intersección con la calle José Enrique Rodó, según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano

N°5.7.20.

2 U21) Carácter y destino
Mercado de Hacienda.
Disposición especial: Al producirse la desafectación de su actual destino los sectores A y B indicados en el Plano N°5.7.20 quedarán afectados a UF.

3 U21) Zonificación de usos
Los usos del área quedan zonificados en los siguientes sectores, según se grafica en Plano N°5.7.20
Sectores A y B: UF Urbanización Futura.
Sector C: Área APH, sector de carácter histórico a preservar.
Sector D: Equipamientos existentes.

4 U21) Infraestructura existente
El plano de trazado de vías de comunicación y subdivisión de la tierra con determinación de espacios libres, deberá tener en cuenta la infraestructura del equipo urbano del servicio público existente; manteniéndose o modificándose de acuerdo con las normas de las empresas concesionarias de los servicios públicos.

5.7.21. U22 Desarrollo Urbanístico Industrial

1 U22) Carácter: Desarrollo Urbanístico Industrial destinado a la relocalización de industrias y depósitos de uso "no conforme" en otras zonas de la Ciudad, y la instalación de nuevas industrias y depósitos permitidos en la Ciudad.

2 U22) Delimitación
Eje de Avenida Piedrabuena hasta intersección con calle Saraza; por esta hasta intersección con el L.D.P. de Parcela 21, Manzana 64F, Sección 78; por esta hasta intersección con la L.F.P. de Parcela 21, Manzana 64F, Sección 78; por esta hasta intersección con la L.F.P. de Parcela 18, Manzana 64F, Sección 78; por la L.F.P. de Parcelas 18, 17 y 16, Manzana 64F, Sección 78 hasta su intersección con eje de calle Balbastro; por esta hasta su intersección con prolongación virtual de el L.D.P. de Parcela 34, Manzana 81, Sección 78; por esta hasta su intersección con la L.F.P. de Parcela 34, Manzana 81, Sección 78; por esta a hasta la intersección de su prolongación virtual con eje de calle Cañada de Gómez; por esta hasta su intersección con eje de calle Santander; por esta hasta su intersección con prolongación virtual de el L.D.P. de Fracción F, Manzana 92A, Sección 78; por esta y su prolongación virtual hasta intersección con calle sin nombre oficial; por esta hasta su intersección con prolongación virtual de Avenida Argentina; por esta hasta su intersección con eje de Avenida Piedrabuena, según Plano N° 5.7.21

3 U22) Zonificación de usos
El área queda zonificada en los sectores A y B.

4 U22) Sector A
4.1 U22) Carácter: industrias y depósitos

4.2 U22) Estructura parcelaria
a) Se permitirán parcelas de mil quinientos metros cuadrados (1.500m2) de superficie mínima e indivisible, con frente mínimo de veinticinco metros (25 metros). No será de aplicación el artículo 4.2.2 de este Código Urbanístico.

b) Se permite el englobamiento parcelario a fin de conformar parcelas mayores.

4.3 U22) Espacios circulatorios
Deberán respetarse los ensanches y aperturas de vías establecidos por Ordenanza N° 23.475/1968, con las modificaciones que en estas normas se introducen:
a) Apertura de la Av. Argentina entre la calle Santander y la Av. Piedrabuena. Prioridad 1.
b) Ensanche y rectificación de la Av. Piedrabuena entre Av. Eva Perón y Av. Castañares. Prioridad 1.

c) Levantamiento de ramales ferroviarios: El área de vías del FFCC Domingo Faustino Sarmiento, se transformará en una avenida con ancho mínimo de treinta metros (30 m) entre L.O. que conectará las Avenidas Eva Perón y Piedrabuena.

El área de vías del FFCC Gral. Belgrano, (en el momento de su levantamiento), pasará a integrar parte de una vía de acceso vehicular. Las parcelas colindantes con la zona de estas vías ferroviarias, deberán respetar un retiro mínimo de diez metros (10 m) desde dicha línea, como calle de mano única de acceso a parcelas frentistas, hasta tanto se materialice la avenida sobre las vías ferroviarias con un ancho mínimo de treinta y cinco metros (35 m) entre L.O.

d) Deberá materializarse la apertura de la calle Saraza desde la calle Timoteo Gordillo hasta la Av. Piedrabuena.

e) Deberá materializarse la apertura de la calle Cañada de Gómez desde la calle Zelarrayán hasta la calle Santander.

f) Anularse la apertura de la calle Santander, desde vías del FFCC Gral. Manuel Belgrano hasta la Av. Piedrabuena.

g) Las calles interiores tendrán ancho mínimo entre L.O. de veinte metros (20 m)

4.4 U22) Espacios edificatorios
Se permitirá la ocupación total de la superficie comprendida entre las líneas divisorias de la parcela y las líneas de retiro obligatorio.

4.4.1 U22) Línea Oficial de Edificación
a) La edificación se deberá retirar a seis metros (6 m) detrás de la L.O. como mínimo.

Esta área no edificable resultante, deberá ser parquizada y forestada, admitiéndose la ocupación de

hasta un veinte por ciento (20%) con edificación destinada a vigilancia y/o control del acceso.

b) En caso de parcelas con frentes a dos o más calles o de esquina se deberán respetar estos retiros en todos los frentes.
Se permitirá en estos casos que uno de dichos retiros sea utilizado como área de estacionamiento de vehículos con una ocupación no mayor del sesenta por ciento (60%) de dicha superficie, debiendo quedar el resto forestado.
4.4.2 U22) Factor de Ocupación Total (F.O.T.)
El Factor de Ocupación Total máximo será igual a 2.

4.5. U22) Usos
4.5.1 Uso principal permitido
– Industrias y Depósitos. Almacenamiento: conforme a lo permitido según Cuadros N° 3.12.1 "Clasificación de Depósitos según grado de molestia" y N° 3.12.3 a) "Cantidades máximas admisibles en litros en depósitos en función de metro cuadrado de parcela" y N° 5.2.7b) "Carga de fuego equivalente en madera en kg/m3 – Valores máximos permitidos" para el Área de Media Mixtura de Usos 3.

4.5.2 Usos complementarios permitidos
a) Depósitos complementarios de la industria. Se regirán por las disposiciones que regulen el uso principal.
b) Otros usos complementarios. Se regirán por las disposiciones que regule el uso principal. Se admite como uso complementario una vivienda por parcela, con superficie no mayor de 91m^2

4.5.3U22) Usos complementarios obligatorios
a) Estacionamiento de automóviles y camiones. Se exige como mínimo un módulo de estacionamiento por cada doscientos cincuenta (250) metros2 de superficie total construida. Cada automotor deberá tener asegurado el ingreso y egreso de la parcela en marcha hacia adelante.

b) Lugar de carga y descarga. Las operaciones de carga y descarga se deberán cumplir obligatoriamente dentro de las parcelas quedando terminantemente prohibido realizarlas en la vía pública. Se entiende por tales operaciones, además de las cargas y descargas de los vehículos, las maniobras que éstos tengan que realizar para salir de la parcela en marcha hacia adelante. Se exige una superficie de estacionamiento no inferior a treinta metros cuadrados (30 m2) por cada camión que opere simultáneamente, en el cual se incluye la circulación de los mismos.

4.6. U22) Cercos y aceras
a) Salvo convenio entre propietarios, las parcelas podrán quedar delimitadas entre sí mediante cercos medianeros de tres metros (3 m) de altura. En caso de cercar los frentes la L.O. podrá definirse con verjas y alambrados o muretes de no más de un metro (1 m) de altura, sobre los cuales se podrán colocar cercos transparentes a la vista, de dos metros (2 m) de altura como máximo.

En el caso de proponerse otro tipo de cerramiento, el mismo deberá ser aprobado por el Consejo.

b) A ambos lados de la calles se dispondrán aceras peatonales con un ancho no inferior a tres metros con cincuenta centímetros (3,50m) con aberturas en el solado para plantación de árboles y eventualmente fajas parquizadas.

5 U22) Sector B
5.1 U22) Carácter: Equipamiento recreativo y comercial al servicio de los establecimientos industriales y de la zona.

5.2 U22) Estructura parcelaria: Se admiten parcelas de quinientos metros cuadrados (500m2) como mínimo. No será de aplicación el artículo 4.2.2 de este Código.
5.3 U22) Morfología edilicia: Se permite edificación entre medianeras y en perímetro libre.
a) Edificación entre medianeras: Podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo limitaciones del F.O.S. establecidas según uso en 5.4.1 de esta U22.

b) Edificación en perímetro libre: Deberá dejar libre de edificación una distancia de cuatro metros (4 m) como mínimo de los ejes divisorios de parcelas laterales y de fondo.

En este tipo de edificación los factores del F.O.T. asignados según uso en 5.4.1 de esta U22, podrán incrementarse en un treinta por ciento (30%) y en un cincuenta por ciento (50%) con planta baja libre.
5.4 U22) Usos
5.4.1 U22) Usos permitidos
·Oficinas Públicas: F.O.S. = ochenta por ciento (%80) F.O.T. = 1
- Correos, estafeta postal
- Servicio de Seguridad: Comisaría
·Comercio minorista: F.O.S. = ochenta por ciento (%80) F.O.T. = 1
- Farmacia y Perfumería
- Ferretería, Cerrajería, Pinturería
- Materiales eléctricos
- Librería y máquinas de oficina
- Productos alimenticios y bebidas
- Quiosco de cigarrillos y golosinas. Diarios y revistas.
·Servicios: F.O.S. = ochenta por ciento (%80) F.O.T. = 1
- Bar, Café, Restaurante, Heladería
- Sucursal Bancaria y Financiera
- Copias, Reproducciones, Impresiones
- Lavandería, Tintorería
- Peluquería
- Estación de servicio automotor, gomería
- Mantenimiento y reparación de maquinarias, artefactos y herramientas
- Centro de Cómputo
- Sucursal Bancaria
·Educación :F.O.S. = cincuenta por ciento (%50) F.O.T. = 0,5
- Jardín de Infantes
- Enseñanza de artesanías y oficios vinculados a las industrias
- Bibliotecas
·Sanidad: F.O.S. = ochenta por ciento (%80) F.O.T. = 1
- Primeros auxilios, dispensarios, laboratorios de análisis médicos clínicos, consultorios médicos

·Esparcimiento al aire libre

Para este uso se destinará como mínimo treinta por ciento (30%) del Sector B y podrá ser destinado a:
- Espacios verdes en forma de plaza o plazoletas arboladas
- Mini canchas de fútbol, canchas de básquet, vóley similares
- Pabellones de vestuarios, duchas y complementarios, ocupando no más del diez por ciento (10%) del suelo

En caso de construcciones bajo cota de parcela no regirá el porcentaje de ocupación.
·Servicios del equipo urbano:
- Subestación transformadora eléctrica
- Tanque de agua
- Subestación reductora de gas
- Central telefónica

5.4.2 U22) Usos complementarios del uso permitido
- Estacionamiento: Se deberá contar con la adecuada provisión de estacionamiento de vehículos para quienes habiten o trabajen en el lugar. Para determinar la superficie de estacionamiento, se considerará un módulo de veinticinco metros cuadrados (25 m2) de superficie por cada vehículo, en el que se incluye la circulación de los mismos.
- Vivienda: Se admite una vivienda por parcela de no más de noventa y un metros cuadrados (91m2), la cual deberá desarrollarse en planta alta.

5.7.22. U23 – Barrio Nuevo Belgrano

1 U23) Delimitación: El Área U23 se halla delimitado según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.22a).

2 U23) Zonificación: El suelo del Área U23 se divide en las siguientes zonas:
Zona 1 – Vivienda individual
Zona 2 – Vivienda colectiva
Zona 5 – Residencial en grandes predios
Zona 6 – Vivienda y Equipamiento servicios y recreación
Zona 8 – Conjunto Urbano Pampa
Zona 9 – Equipamiento Educacional
Zona 10 – Barrio Parque General Belgrano

3 U23) Zona 1:
Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles Sucre, Migueletes, Monroe, Ramsay, B. Encalada, Cazadores, Mendoza, Dragones, Juramento, Húsares, Echeverría y Ramsay.

3.1 U23) Carácter: Zona destinada a la localización de uso residencial individual (sinónimo: vivienda unifamiliar, casa de familia).

3.2 U23) Estructura parcelaria: Parcela mayor: Superficie mínima: cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m2). Frente mínimo: catorce metros (14 m)

Parcela menor: La que no reúne las condiciones para ser encuadrada como mayor.

3.3 U23) Morfología: Se admiten edificios de perímetro libre, semilibre y entre medianeras.

3.3.1 U23) Edificación en parcela mayor
Edificio entre Medianeras
- F.O.T.: Libre
- F.O.S.: hasta cuarenta por ciento (40%), según retiros obligatorios.
- Altura máxima: nueve (9) metros
- Edificio de perímetro libre
La ocupación del suelo podrá alcanzar el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela y dicha superficie se ubicará en el área determinada por los retiros mínimos obligatorios con relación a los divisorios.
La altura máxima de edificación en parcela mayor será de nueve metros (9 m).
- Edificio de perímetro semilibre
Ante la existencia de edificios en predios linderos, se permite optar por adosar la nueva edificación sobre el muro divisorio existente, siempre que se mantenga el retiro obligatorio sobre el otro lateral que será igual a la sumatoria de los dos retiros laterales (seis metros (6m) mínimo).

3.3.2 U23) Edificación en parcela menor
Se admite la edificación entre medianeras o perímetro semilibre según Figura Nº 5.7.22 c)

Se admite una ocupación máxima del suelo del cuarenta por ciento (40%), limitado por los retiros exigidos según Figura Nº 5.7.22 c)

La superficie máxima edificable surgirá de multiplicar el valor cero con ocho décimas (0,8) por la superficie de la parcela.

La altura máxima será de nueve metros (9 m). En caso de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los nueve metros (9 m).
En los edificios existentes cuya superficie edificada supere la permitida, solo se admitirá el mantenimiento y conservación del edificio y toda modificación que tienda al logro único de anexar un módulo destinado a cochera sin aumentar la superficie cubierta existente.

Las ampliaciones, de poder hacerse en base a las normas, respetarán los retiros exigidos.

Retiros de edificios (casos típicos): Según Figura Nº 5.7.22 c)

3.4 U23) Usos
- Permitidos:
a) Vivienda individual
b) Vivienda de servicio de a). Superficie máxima: sesenta metros cuadrados (60m2) (en parcela mayor).
- Requeridos (mínimos para guarda, estacionamiento y movimiento de vehículos). Según lo esta-

blecido en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3:

3.5 Vías Públicas
- Aceras: ancho uniforme: un metro con cincuenta centímetros (1,50m)
- Banquinas: ancho variable según perfil de cada cuadra.
- Calzadas: ancho variable según perfil de cada cuadra, con cordón cuneta de desagüe pluvial integral.
- Alumbrado: Cables subterráneos.
- Conductos: Subterráneos bajo césped en banquinas.
- Cercas: Sobre L.O.: altura = cuarenta centímetros (0,40m); rivolta hasta encuentro Línea Divisoria y Línea de Edificación; a partir de allí: altura = dos metros (2 m) cerco vivo.

4 U23) Zona 2
4.1 U23) Delimitación: la zona se halla delimitada por las calles Mariscal A. J. de Sucre, Cazadores, La Pampa y Migueletes y las calles Mariscal A. J. de Sucre, Castañeda, La Pampa y Húsares.
4.2 U23) Carácter: zona destinada a la localización de vivienda individual y colectiva.
4.3 U23) Tipología edilicia: se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

4.4 U23) Disposiciones particulares
Cumplirá con las normas generales de tejido para Áreas de Urbanización Determinada, de acuerdo a:
a) Altura máxima: once metros con sesenta centímetros (11,60m), a contar desde la cota de la parcela, con excepción de las parcelas frentistas a la calle La Pampa, así como todas las parcelas de la manzana delimitada por las calles Ramsay, Mariscal A. J. de Sucre, Castañeda y La Pampa (Manzana 113, Sección 25, Circunscripción 16), las que podrán alcanzar una altura máxima de veinte metros (20 m), a contar de la cota de la parcela.
b) Retiro de frente mínimo: En parcelas intermedias: de tres metros (3 m) respecto de la L.O.
En parcelas de esquina: tres metros (3 m) y un metro(1 m) desde las respectivas Líneas Oficiales; el propietario podrá determinar la L.O. respecto de la cual efectuará cada uno de los retiros.
4.5 U23) 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)

5 U23) Zona 5
5.1 U23) Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles Blanco Encalada, Cazadores, Mendoza, Dragones, Sucre, Castañeda, Juramento y Ramsay.

5.2 U23) Carácter: La zona está destinada a la localización de vivienda colectiva en grandes predios.

5.3 U23) Estructura parcelaria: Se admite como parcela mínima la que posee una superficie según lo indica la Figura 5.7.22 d)

5.4 U23) Morfología: Se admiten únicamente edificios de perímetro libre con planta baja libre obligatoria.
El área edificable podrá alcanzar un máximo del treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela, ubicándose dentro del área edificable determinada por los retiros mínimos exigidos y graficados según Figura del Nº 5.7.22 d)

La superficie máxima edificable será igual a tres veces la superficie de la parcela. F.O.T. = 3.

Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para Áreas de Urbanización Determinada, de acuerdo a:
R = h/d = 3
r = h'/d' = 6

La altura máxima de la edificación quedará supeditada a las normas dictadas por la autoridad aeronáutica.

5.5 U23) Usos Permitidos:
- Vivienda colectiva
Usos Requeridos (mínimos para guarda, estacionamiento y movimiento de vehículos): Según lo establecido en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

5.6 U23) Vías Públicas
- Aceras: ancho uniforme: dos metros (2 m).
- Banquinas: ancho variable según perfil de cada cuadra.
- Calzadas: ancho variable según perfil de cada cuadra, con cordón cuneta de desagüe pluvial integral.
- Alumbrado: Cables subterráneos.
- Conductos: Subterráneos bajo césped en banquinas.
- Cercas: Sobre L.O.: altura = cuarenta centímetros (0,40m); rivolta hasta encuentro línea divisoria y de L.E.; a partir de allí: altura = dos metros (2 m) cerco vivo.

6 U23) Zona 6
6.1 U23) Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles La Pampa, Castañeda, Sucre y la Av. Pte. Figueroa Alcorta.

6.2 U23) Carácter: La zona está destinada al equipamiento de servicios.

6.3 U23) Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión de las parcelas existentes. Indicaciones complementarias: Englobamiento estimulado para formar parcelas mayores y eliminar las menores. Ver Figuras 1, 2, 3, 4 y 5.

6.4 U23) Morfología: El volumen edificable podrá alcanzar como ocupación del suelo la totalidad de la parcela y en altura un máximo de veinte metros (20 m). F.O.T. según F.O.S. y altura máxima. Se permite únicamente edificios de perímetro libre con retiros obligatorios mínimos.

6.5 U23) Usos Permitidos: 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 (2) y en particular:

a) Gastronómicos.
b) Recreativos (casas de fiesta, café–concert, boites y salas de bailes).
c) Espectáculos Públicos (cines, teatros, auditorios, variedades).
d) Vivienda de servicios de los usos a, b y c anteriores, superficie máxima 91m2
e) Canchas de tenis y de frontón con raqueta

Usos Requeridos:
Carga, descarga y estacionamiento según lo establecido en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

6.6 U23) Vías Públicas
- Aceras: Ancho uniforme entre L.O. y cordón de vereda.
- Banquinas: Sustituida por aberturas para el arbolado de 1,50m x 1,50m
- Calzadas: Ancho variable según perfil de cada cuadra, con cordón cuneta de desagüe pluvial integral. Calzadas de H°A° o concreto asfáltico.
- Alumbrado: Cables subterráneos. Columnas y farolas de diseño especial.
- Conductos: Subterráneos bajo césped en banquinas.
- Cercas: Sobre L.O.: altura = cuarenta centímetros (0,40m); rivolta hasta encuentro línea divisoria y de L.E.; a partir de allí: altura = dos metros (2 m) cerco vivo. En todos los casos las cercas pueden no materializarse.

7 U23) Zona 8
Conjunto Pampa.

8 U23) Zona 9
Zona destinada a equipamiento educacional y se rige por normas particularizadas dictadas con ese único fin.
9 U23) El Consejo requerirá opinión de las Asociaciones Vecinales de las subzonas correspondientes, con domicilio legal en el U23, respecto de las peticiones que reciba con referencia a la aplicación de estas normas.
- El Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística requerirá de las Asociaciones Vecinales de las subzonas correspondientes, con domicilio legal en el U23, respecto de las peticiones que reciba con referencia a la aplicación del. Artículo 3.9.1 del Código Urbanístico.

10 U23) Disposiciones particulares para la Manzana 107, Sección 25
10.1 Delimitación: Manzana 107 comprendida entre las calles Blanco Encalada, Húsares, Olazábal y Dragones.

10.2 U23) Parcelamiento: La manzana se mantendrá indivisa, no permitiéndose la subdivisión parcial o total de la misma.

10.3 U23) Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para Áreas de Urbanización Determinada, de acuerdo a:

R = h/d = 1 y r = h'/d' = 1,5
F.O.T. máximo = 0,8
F.O.S.: treinta por ciento (30%), porcentaje de la superficie total que se puede ocupar con los usos establecidos.

El resto será destinado a espacio verde con tratamiento paisajístico, del cual un cuarenta por ciento (40%) podrá tener tratamiento diferente al del terreno absorbente (canchas, senderos, calles, estacionamiento descubierto, etc.).

H máxima: quince metros (15 m) a contar desde la cota de parcela
Retiro de frente mínimo: Se retirará la edificación un mínimo de diez metros (10 m) tras la línea municipal.

Cercos: Sobre la Línea Oficial solo se permitirá usar cercos transparentes.

A los efectos de la aplicación del F.O.T. en el cómputo de la superficie total edificable, no se incluirán las superficies cubiertas y semicubiertas destinadas a estacionamiento o guarda de vehículos ni las de locales para instalaciones complementarias centrales de agua corriente, desagües cloacales y pluviales, gas, electricidad, teléfonos, compactadores, depósitos transitorios de residuos, motores de ascensores y montacargas, maquinarias de calefacción y refrigeración y otros locales similares. Tampoco se incluirán la totalidad de la superficie de planta baja libre en edificios que la contengan, mitad de la superficie de balcones, terrazas, "loggias", pórticos, galerías y espacios similares abiertos al exterior en uno solo de los lados de su perímetro, ni la totalidad de los balcones y terrazas abiertas en dos o más lados de su perímetro.

10.4 U23) Usos permitidos
Embajadas. Cancillería y Oficinas para las Delegaciones Comerciales y Culturales, etc.

Requerimiento de estacionamiento.
Embajada: Deberá contarse obligatoriamente, dentro del predio, con superficie cubierta o descubierta para guarda o estacionamiento de vehículos de quienes habiten o trabajen en el lugar.
Cancillería y Oficinas para Delegaciones: Se destinará para estacionamiento el espacio necesario que resulte de considerar un módulo cada cincuenta y seis metros cuadrados (56m2) de la superficie total construida.

La superficie requerida por módulos es de veinticinco metros cuadrados (25 m2) en la que se incluye el área de circulación de vehículos.

10.5 U23) De las circulaciones: Los accesos vehiculares deberán estar ubicados a una distancia no menor de quince metros (15 m) de la intersección de las líneas oficiales respectivas.

10.6U23) Del Proyecto de las Obras: El anteproyecto y el proyecto definitivo deberán contar con la conformidad del Consejo, requisito éste indispensable para iniciar el expediente de obra.

11 U23) Disposiciones particulares para la Manzana 100, Sección 25
11.1 U23) Delimitación: Manzana 100 comprendida entre las calles Blanco Encalada, Húsares, Olazábal y Cazadores.

11.2 U23) Parcelamiento: La manzana se mantendrá indivisa, no permitiéndose la subdivisión parcial o total de la misma

11.3 U23) Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para Áreas de Urbanización Determinada, de acuerdo a:
R= h/d= 1 y r= h'/d'= 1,5
F.O.T. máximo = 0,8
A los efectos de la aplicación del F.O.T. en el cómputo de la superficie total edificable, no se incluirán las superficies cubiertas y semicubiertas destinadas a estacionamiento o guarda de vehículos ni las de locales para instalaciones complementarias centrales de agua corriente, desagües cloacales y pluviales, gas, electricidad, teléfonos, compactadores, depósitos transitorios de residuos, motores de ascensores y montacargas, maquinarias de calefacción y refrigeración y otros locales similares.

Tampoco se incluirán la totalidad de la superficie de planta baja libre en edificios que la contengan, la mitad de la superficie de balcones, terrazas, "loggias", pórticos, galerías y espacios similares abiertos al exterior en uno solo de los lados de su perímetro, ni la totalidad de balcones y terrazas abiertas en dos o más lados de su perímetro.

F.O.S.: cuarenta por ciento (40%) porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos. El resto será destinado a espacio libre con tratamiento paisajístico, del cual hasta un cuarenta por ciento (40%) podrá tener tratamiento diferente al del terreno absorbente (canchas, senderos, calles, estacionamiento descubierto, etc.)

H máxima: trece metros con cincuenta centímetros (13,50m) a contar desde la cota de la parcela
Retiro de frente mínimo: Se retirará la edificación un mínimo de cinco (5) metros tras la Línea Municipal.
Cercos: Sobre Línea Municipal solo se permitirán ejecutar cercos transparentes.

11.4 U23) Usos permitidos:
- Embajada, cancillería y oficinas para las delegaciones comerciales, culturales, etc.
- Vivienda colectiva

Requerimiento de estacionamiento:
Embajada: Deberá contarse obligatoriamente, dentro del predio, con superficie cubierta, semicubierta o descubierta para guarda o estacionamiento de vehículos de quiénes habiten o trabajen en el lugar.

Cancillería y oficinas para delegaciones: Se destinará para estacionamiento el espacio necesario que resulte de considerar un módulo cada 56m2 de la superficie total construida. La superficie requerida por módulos es de veinticinco (25) metros2, en la que se incluye el área de circulación de

vehículos.

Vivienda colectiva: deberá cumplimentar los requerimientos establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N°3.3

11.5 U23) De las circulaciones: Los accesos vehiculares deberán estar ubicados a una distancia no menor de quince metros (15 m) de la intersección de las Líneas Oficiales respectivas.

11.6 U23) Del proyecto de las obras: El anteproyecto y el proyecto definitivo deberán contar con la conformidad del Consejo, requisito éste indispensable para iniciar el expediente de la obra.

12 U23) Zona 10 Barrio Parque General Belgrano

12.1 U23)Delimitación: La zona se halla delimitada por las Avenidas Del Libertador, Guillermo Udaondo, Presidente Figueroa Alcorta, y las calles Sáenz Valiente, hasta la intersección con la línea de fondo de parcelas frentistas a la calle Sgto. Eduardo Romero acera impar, hasta su intersección con el eje de la calle Monroe hasta su intersección con la Avenida Del Libertador.

12.2 U23) Carácter: zona destinada a la localización de vivienda individual y colectiva.

12.3 U23) Tipología edilicia: se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre con altura limitada.

12.4 U23) Disposiciones particulares:
Cumplirá con las normas generales de tejido del título VI, de acuerdo a:

a) Altura máxima: diez metros con cincuenta centímetros (10,50m), a contar desde la cota de la parcela
b) El Perfil Edificable se regirá según las normas generales para U.S.A.B.2
c) F.O.S.: la L.F.I. coincidirá con la L.I.B.
d) Retiro de frente mínimo: En parcelas intermedias: de tres metros (3 m) respecto de la L.O.
   En parcelas de esquina: tres metros (3 m) y un metro (1 m) desde las respectivas Líneas Oficiales; el propietario podrá determinar la L.O. respecto de la cual efectuará cada uno de los retiros.
e) Cercos: Sobre Línea Oficial sólo se permitirán ejecutar cercos hasta una altura de cuarenta centímetros (0,40 m).
f) Parcelamiento: no se admite englobamiento parcelario sobre avenidas.

12.5 U23) Usos:
Usos permitidos:
Vivienda Individual
Vivienda Colectiva
Residencia o establecimiento geriátrico
Antigüedades u objetos de arte
Kiosco

Estudio profesional
Estudio profesional (anexo a vivienda)
Garage (solo en edificio existente)
Policía (comisaria)
Oficinas descentralizadas (registro civil, empresas de servicios públicos, sedes comunales o sus futuras dependencias)
Consultorio veterinario
Consultorio profesional (anexo a vivienda)
Guardería infantil
Preescolar
Escuela primaria
Museo clase I, colecciones permanentes y temporarias
Museo clase II condicionado por el inmueble
Biblioteca local
Templo
Garage y/o taller de subterráneos
Estación intermedia de subterráneos
Estación intermedia de tren suburbano

En las parcelas frentistas a las Av. Figueroa Alcorta y a la Av. Del Libertador, se permitirán los usos del Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo (4) del Cuadro de Usos N° 3.3, salvo las siguientes descripciones, cuyos usos quedan prohibidos:

Comercio mayorista sin Depósito;
Comercio mayorista con Depósito;
Comercio mayorista con Depósito del art. 3.12.5. a);
Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios;
Comercio minorista alimenticios por sistema de venta;
Locales de fiesta o diversión;
Local de juego;
Alojamiento no turístico;
Alojamiento turístico hotelero;
Alojamiento turístico para hotelero;
Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos (excepto Estación de servicio-combustibles líquidos y/o GNC y Lavadero automático de vehículos automotores/manual de vehículos automotores)
Residencia de estudiantes.

En las parcelas frentistas a las Av. Figueroa Alcorta, se encuentran prohibidos todos los usos de la descripción Alimentación en general y gastronomía;

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

12.5.3 U23) Usos requeridos:

Carga, descarga y estacionamiento según lo establecido en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

5.7.23. U26 – Barrio Parque Central

1 U26) Delimitación
Corresponde al área circundada por los ejes de las Avenidas De los Constituyentes, Warnes y Chorroarín (Nomenclatura Catastral, Circunscripción: 15, Sección: 61, Manzana 13E y 13D), a excepción del Sector de la Fracción 5 de la Manzana 13E delimitado por la Av. De los Constituyentes, el deslinde con la Parcela 11 y su prolongación virtual hasta la Parcela 2, y su prolongación virtual hasta la Av. De los Constituyentes, según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.23.

2 U26) Carácter: Área de interés urbano destinada a la generación del Parque Público Central de la Ciudad de Buenos Aires, admitiéndose, áreas residenciales, comerciales, y de equipamiento educacional.

3 U26) Zonificación: El área se subdivide en cuatro zonas de desarrollo según su carácter predominante, graficadas en el Plano N° 5.7.23.
Zona 1 – Urbanización Parque
Zona 2 – Área Residencial
Zona 3 – Área Comercial
Zona 4 – Área de Equipamiento Educacional

a) Zona 1 – Urbanización Parque
Carácter: Zona destinada a espacios verdes o parquizados de uso público.
Estructura Parcelaria: Comprende la superficie del predio graficada en el Plano N°5.7.23 y no afectada a otros usos. No se admite la subdivisión.
Observaciones: La parcela resultante, deberá ser cedida a la Ciudad de Buenos Aires, para su afectación al dominio público.

b) Zona 2 – Área Residencial
Carácter: Zona destinada a la localización de vivienda colectiva de alta densidad.
Estructura Parcelaria: Según Plano N°5.7.23. Superficie máxima a parcelar veintidós mil metros cuadrados (22.000m2). Las parcelas resultantes no podrán subdividirse.
Tipología Edilicia: Se admiten únicamente edificios de perímetro libre sin basamento.
Disposiciones Particulares
Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para Áreas de Urbanización Determinada, de acuerdo a:
r = h'/d' = 6.
Plano Límite Horizontal = cuarenta y ocho metros con cincuenta centímetros (48,50m) medidos a contar de la cota de la parcela. Por encima de dicha altura solo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escalera, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidas por Organismo Competente.
De materializarse Planta Baja Libre no podrá superarse el Plano Límite establecido.

F.O.T. máximo = 4,6
F.O.S. = treinta y cinco por ciento (35%).
Retiros Mínimos Obligatorios: Deberá respetarse un retiro mínimo de edificación de seis (6) metros desde la L.O. y líneas divisorias del predio.
Usos Permitidos:
- Vivienda Colectiva
- Estudios y Consultorios Profesionales anexos a vivienda
Deberán cumplimentarse los requerimientos de estacionamiento vehicular establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3. Dicho estacionamiento solo podrá localizarse por debajo de la cota de la parcela pudiendo ocupar la totalidad de la misma.
Cercas: De materializarse cercas sobre la L.O. y/o líneas divisorias con el espacio verde de uso público, estás deberán ser de reja, de color uniforme y con una altura máxima de dos metros con veinte centímetros (2,20m).
Marquesinas: Podrán materializarse marquesinas en los accesos de los edificios, sin sobrepasar la L.O., con un ancho que no supere los cinco metros (5 m) y se integre estéticamente con el edificio. Asimismo, deberán estar separadas de las líneas divisorias del predio más de tres metros (3 m).
Observaciones: Las parcelas podrán tener accesos peatonales desde el espacio verde de uso público.
La propuesta de parcelamiento deberá ser aprobada por el Consejo, con carácter previo a su registro.
No se admite ningún tipo de publicidad.
Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje y la integración de los espacios abiertos. Dicha integración deberá ser verificada por el Consejo.

c) Zona 3 – Área Comercial
Carácter: Zona destinada a la localización de grandes equipamientos comerciales y actividades culturales, de recreación y esparcimiento.
Estructura Parcelaria: No se admite la subdivisión.
Superficie máxima de la parcela noventa y cinco mil metros cuadrados (95.000m2).
La parcela y las construcciones que en ella se realicen podrán ser sometidas al régimen de la Propiedad Horizontal.
Disposiciones Particulares:
H máxima permitida: catorce metros (14 m) medidos a partir de la cota de la parcela. Por encima de dicha altura solo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escalera, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidas por Organismo Competente.
F.O.T. máximo = 0,60
F.O.S. máximo: Podrá ocuparse hasta un sesenta por ciento (60%) con superficie cubierta, y destinar el cuarenta por ciento (40%) para estacionamiento y lugar para carga y descarga descubiertos, debiendo preverse canteros perimetrales continuos sobre las Avenidas Warnes, Chorroarín y Constituyentes, con un ancho mínimo de cinco metros (5 m).
Usos Permitidos:
Los consignados en el Cuadro de Usos del Suelo N°3.3 que resulten permitidos en el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4), admitiéndose además, Centro de Compras y Supermercado Total

sin limitación de superficie, con superficie máxima para el salón de ventas de este último rubro de quince mil metros cuadrados (15.000m2), debiendo incluirse en la misma la totalidad de sus circulaciones.
Deberán cumplimentarse los requerimientos de estacionamiento vehicular y carga y descarga, establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N°3.3

Publicidad: Se admite solo la publicidad institucional de la actividad principal, que será del tipo columna publicitaria (máximo una), interior a predio, y con una altura máxima de veintidós metros (22 m).
Observaciones: Deberá abrirse una calle interna para la circulación de camiones evitando su tránsito e ingreso al predio por la calle pública que se abrirá frente al parque. El límite de esta calle interna con el parque, deberá tener un espacio verde de un ancho mínimo igual a dos metros (2 m) que remate en un cerco vivo (donde podrá colocarse una reja) para evitar emisiones sonoras y visuales en el medio circundante, para lo que deberá incluir una barrera de árboles de mediano a gran porte.

Las construcciones deberán ubicarse de manera de evitar la generación de impactos negativos sobre el parque y el entorno urbano circundante. Se preservarán los árboles existentes en la acera de la Av. Warnes y se plantarán nuevas especies en la playa de estacionamiento; se preverá un cantero con arbustos y/o árboles en el límite con la línea de edificación sobre la Av. Warnes.

El solado del área destinada a estacionamiento deberá tener características de suelo absorbente.
Deberán ser aprobadas por el Consejo con carácter previo a su registro las siguientes propuestas:
- de accesos y egresos.
- de áreas de espera de vehículos de carga.
- de áreas de carga y descarga.
- de estacionamiento.
- de tratamiento del deslinde con el Parque Central.

d) Zona 4 – Área de Equipamiento Educacional
Carácter: Zona destinada al equipamiento educacional, en armonía con el espacio verde en el que se emplace.
Estructura Parcelaria: Según Plano N° 5.7.23.
Superficie máxima a destinar al uso educacional: tres mil metros cuadrados (3.000m2) dentro de la Zona 1 y 4 del Plano N°5.7.23.
Disposiciones particulares
H máxima: once metros (11 m) por encima de dicha altura solo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escalera, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidas por Organismo Competente.
F.O.T. máximo = 1
F.O.S. = cuarenta por ciento (40%).
Usos Permitidos:
Jardín Maternal, Preescolar, Establecimiento de Educación Primaria, Establecimientos de Educación Secundaria.

Los requerimientos de estacionamiento vehicular serán fijados por el Consejo.
Observaciones: Hasta tanto se materialicen las construcciones previstas, el área deberá ser parquizada, integrándose visual y funcionalmente con el parque.
En caso que el equipamiento educacional a construir según lo dispuesto por el Convenio aprobado por la Ordenanza N° 52.295, B.0. N° 344 se localice en un terreno exterior al predio cuya delimitación se enuncia en la Delimitación de este U26, el área indicada como Zona 4 se integrará a la Zona 1 Urbanización Parque.
Disposiciones transitorias
Se aprobará el plano de fraccionamiento correspondiente a las sesiones previstas en las normas precedentes, previa opinión favorable del Consejo y una vez realizada la escritura traslativa de dominio a favor de la Ciudad de Buenos Aires.
Los árboles existentes en el predio, como así también en las aceras, solo podrán ser removidos con autorización previa del Organismo Competente en materia de Espacios Verdes, siempre que ello resulte indispensable para el desarrollo de las construcciones.

5.7.24. U28 – Belgrano R

1 U28) Carácter: Sector Urbano que abarca parte del antiguo Barrio de Colegiales, de las Villas Ortúzar, Mazzini y Urquiza y que han mantenido un paisaje arbolado de tejido abierto y baja densidad poblacional, con neta predominancia del uso residencial familiar con edificación acorde con tal paisaje, el que es menester preservar y proteger en base a las sugerencias y acciones promovidas por los mismos vecinos.

2 U28) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.24.

3 U28) Parcelamiento
3.1 U28) Subdivisión: Las nuevas parcelas que se constituyen por subdivisión deberán tener una superficie mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400m2) y una máxima de novecientos metros cuadrados (900m2) debiendo cumplir con las normas generales del Título 4 de este Código que no se opongan a las de esta U28.

3.2 U28) Englobamiento: Antes de autorizar el englobamiento de parcelas, deberá requerirse la opinión del Consejo u Organismo que lo reemplace. Las nuevas parcelas que se constituyan por englobamiento no podrán superar los novecientos metros cuadrados (900m2).

4 U28) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

4.1 U28) Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:
R = h/d = 1
r = h'/d' = 1,5
Se considera como espacio urbano los patios internos que cumplan con las relaciones establecidas, con medidas mínimas de cuatro metros (4 m) por ocho metros (8 m) a nivel de la cota de la parcela.
4.1.1 U28) Línea de Frente Interno
a) Deberán cumplir con las disposiciones generales del Título 6 de este Código, con la siguiente

excepción: En esta Área U28 la Línea de Frente Interno se sitúa paralelamente a la L.O. no pudiendo trasladarse a la L.E. a una distancia (d) igual a 1/4 de la medida entre los puntos medios de las L.E. opuestas de la manzana.
b) Se confirman las Líneas de Frente Interno fijadas para las Manzanas N° 69, 80, 105 y 106 de la Sección 37, Circunscripción 17, 34 y 53b de la Sección 39, Circunscripción 16, 108, 109b, 114a, 114b, 116a y 123 de la Sección 51, Circunscripción 15, 155 y 156 de la Sección 49, Circunscripción 15.
c) Las áreas descubiertas por detrás de la Línea de Frente Interno deberán mantener el terreno absorbente.

4.1.2 U28) Altura máxima: Cualquiera sea la tipología adoptada para los edificios a construir, los mismos no podrán sobrepasar una altura de ocho metros con ochenta centímetros (8,80m) a partir de la cota de la parcela; sobre los planos límite verticales generados por la Línea de Edificación y la Línea de Frente Interno, se permitirá la construcción de un piso retirado bajo dos planos límites a cuarenta y cinco grados (45°) apoyados sobre las líneas de altura máxima ya determinada y un plano límite horizontal ubicado en once metros con ochenta centímetros (11,80m) por sobre la cota de la parcela. (Ver Figura N° 5.7.24 a)
En ningún caso ni aun en los de los techos inclinados o de Planta Baja libre podrán sobrepasarse los planos límite fijados con excepción de antenas, pararrayos, conductos de ventilación y de expulsión de humos y gases, de acuerdo a lo establecido en el Código de Prevención de la Contaminación Ambiental.

4.1.3 U28) Retiros mínimos obligatorios: Las construcciones que se levanten en parcelas intermedias se retirarán tres metros (3 m) de la L.O.; en parcelas de esquina el retiro será de tres metros (3 m) sobre uno de los frentes y de un metro(1 m) sobre el otro, pudiendo el propietario elegir el frente sobre el cual efectuará el retiro menor; en este último caso, en una longitud de tres metros (3 m) de la línea divisoria de la parcela lindera, deberá materializarse el retiro de tres metros (3 m). (Ver Figuras N° 5.7.24 b y c)

En el caso de parcelas existentes con superficie de menos de cien metros cuadrados (100m2), el retiro mínimo obligatorio podrá ser de un metro (1 m) sobre ambos frentes. De dicho retiro mínimo podrán beneficiarse las parcelas linderas a la esquina de que se trata en una longitud máxima de tres metros (3 m) desde las líneas divisorias; el beneficio podrá adoptarse siempre que el propietario de la parcela de esquina adopte el retiro mínimo de un metro (1 m). Si la construcción de la parcela de la esquina con superficie de hasta cien metros cuadrados (100m2), se realiza despegada de la línea divisoria, en las parcelas linderas deberá materializarse el retiro mínimo obligatorio de tres metros (3 m).

4.1.4 U28) Ocupación del Suelo
F.O.S. máximo: Según normas de tejido
F.O.T. máximo = 1

a) Las superficies cubiertas no computables para el F.O.T., según definición del artículo 1.3.3 de este Código no podrán exceder el veinticinco por ciento (25%) del total de la superficie edificable

de la parcela.

b) Por debajo de la cota cero (0) de la parcela y hasta la L.F.I., se permite la construcción de subsuelo destinado a estacionamiento, sin computarlo para el F.O.T. En este caso las superficies no computables para el F.O.T. sobre la cota cero (0) de la parcela no podrán exceder el veinte por ciento (20%) del total de la superficie edificable.

4.1.5 U28) Completamiento de tejido: Sobre Av. De Los Incas será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico.

4.2 U28) Estética Urbana
a) Cuerpos salientes: De los planos límite señalados en el ítem 4.1.2 de esta Área U28, no podrán sobresalir cuerpos salientes, sean ellos cerrados o abiertos con excepción de aleros o cornisas de treinta centímetros (0,30m) de máximo de proyección horizontal y escalinatas descubiertas hasta la altura máxima de un metro(1 m) sobre la cota de parcela. La instalación de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores, visibles desde la vía pública, serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras. Las cuales deberán ser previstas al momento de la presentación.

b) Cercos y aceras: Sobre la L.O. y la L.O.E. podrá realizarse un cerramiento cuya parte ciega no podrá rebasar la altura máxima de un metro (1 m); el resto del cerramiento deberá ser transparente, de rejas, alambre artístico y/o cerco vivo en modo de no obstruir la vista sobre el frente (Ver Figura N° 5.7.24 d).

c) Veredas: Las nuevas aceras que se construyan deberán cumplir con lo establecido en la normativa de edificación, las aceras de tres metros (3 m) de ancho o más, tendrán solado continuo contra la L.O. en un ancho mínimo de un metro y cuarenta centímetros (1,40m) así como contra el cordón de vereda en un ancho mínimo de veinte centímetros (0,20m). El resto será destinado a terreno absorbente con cubierta de césped salvo los tramos necesarios para el acceso peatonal o vehicular a los edificios. El Organismo Competente en materia de Espacios Verdes deberá ser consultado para la remoción o plantación de árboles en las veredas. Las nuevas planteras del arbolado urbano serán dispuestas de tal manera que haya al menos una (1) por frente de parcela de hasta diez metros (10 m) y en el caso de parcelas mayores a dicha medida no podrá haber una distancia mayor a ocho metros con cincuenta centímetros (8,50m) entre planteras.

4.2.1 U28) Integración del Paisaje Urbano: El paisaje urbano del Área es derecho legítimo de los vecinos y de los ciudadanos en general. Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje, cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte en las obras nuevas.

a) Edificios nuevos: Toda obra nueva deberá integrarse a las características predominantes en la cuadra o manzana.

En la presentación de los proyectos deberá indicarse en forma gráfica y en una memoria adjunta la propuesta de integración; deberán además presentarse documentos fotográficos del paisaje inme-

diato. Para la aprobación del proyecto deberá opinar el Consejo.

b) Edificios existentes: Deberán conservarse las características exteriores de las construcciones existentes de valor arquitectónico, tradicional, histórico o paisajístico. Los trabajos de demolición, refacción o remodelación que impliquen una transformación del aspecto exterior de cualquier edificio existente deberán contar con la aprobación del Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística, que a tales efectos podrá requerir el asesoramiento del Organismo Competente en materia de Protección Patrimonial y de otros organismos especializados.

c) Muros divisorios: Cuando se efectúen obras nuevas, en refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos, visibles desde la vía pública o desde el espacio libre de manzana, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras.

d) Espacios libres parquizados: La reposición y conservación de las especies vegetales en plazas, jardines y espacios de uso público, será atendida por el Organismo Competente en materia de Espacios Verdes a efectos de mantener las características paisajísticas del Área; los vecinos podrán colaborar con el cuidado de dichos espacios.

Los propietarios de parcelas en las cuales se hallen ejemplares conspicuos de árboles y arbustos deberán proveer a su conservación pudiendo requerir a esos efectos el asesoramiento mencionado.
e) Publicidad y propaganda: Se prohíbe la fijación de carteles y avisos que sobresalgan de la L.O. Asimismo, se prohíbe toda clase de publicidad en la vía pública y aceras, adosados o no a los elementos existentes del mobiliario urbano.

Los carteles, afiches o anuncios que se coloquen en el interior de las parcelas podrán tener medidas máximas de un metro con cincuenta centímetros (1,50m) por un metro (1 m).

5 U28) Usos: El Área se destina al uso residencial exclusivo y al equipamiento al servicio de la vivienda.
Se respetarán los usos comerciales existentes no admitiéndose la construcción de nuevos locales comerciales, ni la ampliación de los existentes.

5.1 U28) Usos permitidos
5.1.1 U28) Residencial: Una o más unidades funcionales por parcela sin otras limitaciones que las definidas en el ítem 4) Tipología edilicia de esta Área U28. Se admitirán estudios y consultorios profesionales anexos a las viviendas.

5.1.2 U28) Otros Usos: En los locales existentes no habilitados, se admitirá el funcionamiento de usos comerciales y de servicios con una superficie máxima de cien metros cuadrados (100m2) según lo siguiente:
a) Exposición y venta minorista de antigüedades, exposición y venta de libros, exposición y venta de pinturas y artes gráficas, Taller de artesanía, Textiles, Cerámica, Madera, Taller de reparaciones de

bicicletas, Taller de reparaciones de Calzado, Taller de reparaciones de Relojes y joyería, Heladería, Panadería, Despacho de Pan, Taller de reparación de lapiceras, paraguas, Cuchillos, Ferretería, Farmacia, Cerrajería, Librería y Papelería, Perfumería, Bombonería, Bazar, Venta de Calzados, Venta de ropa, Óptica y Fotografía, Casa de regalos, Casa de Iluminación, Lencería, Florería, Vivero, Juguetería, Mercería, Casa de alquiler de videos, Casa de Computación, Taller de marcos, Tapicería, Quioscos.

b) Servicios: Estudios y Consultorios Profesionales anexos a viviendas, Agencia de Lotería, , Peluquería y Barbería, Servicio de mudanzas sin garaje ni depósito, Casa de Fotocopias, Locutorio, Sucursal Bancaria, Inmobiliaria, Reparación de Electrodomésticos, Museo, Biblioteca, Correo.

5.2 U28) Actividades existentes habilitadas: Las actividades existentes habilitadas en el Área, cuyo uso sea conforme de acuerdo a los usos permitidos enunciados en el ítem 5.1, podrán seguir funcionando. Se podrán habilitar nuevos rubros conformes. Podrán introducirse mejoras, refacciones y remodelaciones, pero no podrán efectuarse ampliaciones. Las actividades existentes "no conforme" en el Área, se atendrán a las mismas pautas establecidas para las actividades conformes, pero no podrán habilitar nuevos rubros. Se admite la transformación de los rubros "no conformes" en otros permitidos.

Se prohíbe expresamente la construcción de nuevos locales comerciales, así como también la mutación del uso residencial en comercial y la implantación en el Área de nuevos institutos de enseñanza, educación, centros médicos y de atención de la salud, en todas las especialidades, de carácter público o privado. Los usos mencionados en el precedente párrafo, que se hallaren habilitados al 18/02/1986, deberán además adecuarse a las disposiciones nacionales y locales vigentes para su funcionamiento, pero no podrán efectuar ampliaciones ni siquiera para usos complementarios.

5.3 U28) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles y artefactos de alumbrado. Las Empresas de Servicios Públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno de la Ciudad.

6 U28)Previo a la aprobación del proyecto por parte del Consejo se requerirá al Consejo Consultivo de la Comuna correspondiente a la ubicación del inmueble un dictamen no vinculante, debiendo responder en un plazo de 15 días hábiles de notificada, pasado el mismo sin recibir respuesta continuará el trámite de las actuaciones.

5.7.25. U32 – Área Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero

1 U32) Carácter:
Zona destinada a ampliación y complementación de los usos del Área Central desarrollada sobre un sector del Antiguo Puerto Madero que comprende los diques 1, 2, 3, 4, sus banquinas y los edificios de los depósitos adyacentes. Este sector desafectado de su función portuaria conserva un

alto valor patrimonial arquitectónico y ambiental que debe ser preservado.

2 U32) Delimitación:
El Área U32 se halla delimitado: Eje de la Av. Eduardo Madero desde su intersección con la Av. Córdoba; eje Av. Eduardo Madero – Ing. Huergo hasta su intersección con el eje de la Av. Brasil; por el eje de la Av. Brasil hasta su intersección con el eje de la Av. Elvira Rawson de Dellepiane; eje de la Av. Elvira Rawson de Dellepiane hasta su intersección con la prolongación virtual de la calle Pierina Dealessi; por la prolongación virtual de la calle Pierina Dealessi hasta el eje de la misma calle; eje de la calle Pierina Dealessi hasta su intersección con la calle Mariquita Sánchez de Thompson; eje de la calle Mariquita Sánchez de Thompson hasta su intersección con el borde Oeste del canal de comunicación entre Dársena Norte y Dique 4; por este hasta su intersección con la prolongación virtual del eje de la Av. Córdoba; por la prolongación virtual del eje de la Av. Córdoba hasta su intersección con el eje de la Av. Eduardo Madero, según se grafica en Plano N° 5.7.25

Se desafectan de esta Área:
• Las Parcelas 2a, y 3, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 14 y la Parcela 1c, Manzana 1T, Sección 97, Circunscripción 21.
• La Parcela 5 de la Manzana 5D Sección 98 de la Circunscripción 21, prevista para la apertura de la continuación de la calle Moreno, según Plano de Mensura M-245-2016

3 U32) Subdivisión:
- Las Parcelas 1 a 8 indicadas en el Plano N° 5.7.25 deberán permanecer indivisas. La mensura, los planos de apertura de vía pública y de subdivisión parcelaria, serán aprobados por el Organismo Competente en materia Catastral, quien verificará el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el ítem 5.1 Circulaciones de esta Área U32.

Los límites de las mencionadas parcelas quedan definidos según las siguientes prescripciones: Parcelas 9, 12, 13 y 16: Las L.O. Este y Oeste serán coincidentes con la proyección de los edificios existentes.

- Parcelas 10, 11, 14 y 15: La L.O. Oeste se ubicará a quince metros con cincuenta centímetros (15,50m) de la fachada Oeste de los edificios existentes.
- Parcela 9 a 16: Las líneas divisorias entre parcelas contiguas se ubicarán en forma equidistante de las fachadas laterales de los edificios.
- Parcelas 1 y 18: La línea divisoria entre parcelas se ubicará en coincidencia con la prolongación virtual de la L.O. de la acera norte de la calle Viamonte
Parcela 17: Las L.O. se ubicarán a diez metros (10 m) del borde sur del Dique 1 y a la misma distancia del borde sudoeste del canal de comunicación entre Dique 1 y Dársena Sur. A su vez a treinta y un metros (31 m) desde el eje de la Av. Brasil y a seis metros (6 m) de la línea de proyección del tablero del empalme de la Autopista Buenos Aires – La Plata con la Autopista 25 de Mayo. Según lo graficado en el Plano N° 9.1.11.24b).
- Parcela 18: La L.O. Este se ubicará a veintitrés metros (23m) del borde Oeste del canal de comunicación entre Dársena Norte y Dique 4; la L.O. Oeste estará a dos metros con cincuenta centímetros (2,50m) del cordón de la calle Dávila; la L.O. Sur coincidirá con la prolongación

virtual de la L.O. de la acera Norte de la calle Viamonte; la L.O. Norte y Noroeste se situará a no más de cincuenta y nueve metros (59m) de la L.O. Sur. Según lo graficado en el Plano N° 9.1.11.24c).
- Parcela 16: La L.O. sudoeste estará a seis metros (6 m) de la línea de proyección del tablero del empalme de la Autopista Buenos Aires – La Plata con la Autopista 25 de Mayo.
- 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: a) Parcela 1a, Manzana 1D, Sección 98, Circunscripción 21; b) Parcela 1b, Manzana 1D, Sección 98, Circunscripción 21; c) Parcela 1c, Manzana 1D, Sección 98, Circunscripción 21; d) Parcela 3, Manzana 64, Sección 98, Circunscripción 21; e) Parcela 3, Manzana 65, Sección 98 Circunscripción 21; f) Parcela 3, Manzana 5D, Sección 98, Circunscripción 21; g) Parcela 4, Manzana 5D, Sección 98, Circunscripción 21; h) Parcela 6, Manzana 5D, Sección 98, Circunscripción 21; i) Parcela 3, Manzana 1Z, Sección 97, Circunscripción 21; j) Parcela 3, Manzana 1W, Sección 97, Circunscripción 21; k) Parcela 3, Manzana 1V, Sección 97, Circunscripción 21; l) Parcela 1a, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 14; m) Parcela 1b, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 14.

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 solo podrá haber áreas verdes y áreas de circulación y descanso, con equipamiento urbano. Por debajo del manto vegetal se admite la construcción de estacionamiento subterráneo, hasta un total de mil quinientas (1.500) cocheras, y/o de construcciones complementarias. En la Parcela 1b, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 14, actualmente concesionada al GCABA, se admiten usos de escala metropolitana, compatibles con EE.

4) Observaciones: no se admiten construcciones por encima del manto vegetal.

4 U32) Tipología edilicia:
a) Para las Parcelas 1 a 16 se mantendrá la tipología de las construcciones existentes previstas en el proyecto original de Puerto Madero, permitiéndose únicamente las modificaciones y ampliaciones dispuestas en el artículo 5.2.1.2 de esta Área U32.

b) Para la Parcela 17: Se regirá por las siguientes disposiciones:

a) Basamento y edificios entre medianeras:
Altura máxima: 15,50m por encima de la cota de la parcela. En el caso de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor de 15,50m.
Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de tejido dispuestas en el artículo 5.2 para Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:
R = h/d = 2

F.O.T. máximo = 1
F.O.S. máximo = sesenta por ciento (60%) Según Plano N° 9.1.11.24 b)

b) Edificios de perímetro libre

Sólo podrán construirse en terrenos de por lo menos 900m2.
Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de tejido dispuestas en el artículo 5.2 para Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:
R = h/d = 3
r = h'/d' = 5
F.O.T. máximo = 1
F.O.S. máximo = sesenta por ciento (60%) Según Plano N° 9.1.11.24 b)
c) Edificios de perímetro semilibre
Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de tejido dispuestas en el artículo 5.2 para Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:
Altura máxima = 15,50m
r = h'/d' = 5
F.O.T. máximo = 1
F.O.S. máximo = sesenta por ciento (60%) Según Plano N° 9.1.11.24 b)

c) Para la Parcela 18: Se permite basamento y/o edificios de perímetro libre. F.O.T. máximo de la parcela = 7
Área edificable: Queda determinada por el área comprendida entre las L.O. Noroeste, este, sur y norte de la parcela. El límite Oeste estará determinado por la prolongación virtual del paramento exterior oeste del edificio existente en la Parcela 1, según lo graficado en el Plano N 9.1.11.24c

Áreas libres o descubiertas de la parcela: Las áreas libres o descubiertas de la parcela quedarán libradas al uso público. Esta obligación se establecerá mediante servidumbre administrativa formalizada mediante escritura pública.

Basamento:
Altura: deberá igualar obligatoriamente la altura de la fachada del edificio existente en la Parcela 1.
F.O.S.: Se podrá utilizar la totalidad del área edificable de la parcela.

Disposiciones particulares: El basamento deberá tener un desarrollo mínimo de treinta y cinco (35) metros sobre la línea de edificación Oeste de la parcela; Todos sus paramentos deberán tener tratamiento de fachada.

Edificios de perímetro libre:
Altura máxima: No podrá superar un Plano Límite Horizontal a ciento veinte metros (120m)
F.O.S. = cincuenta por ciento (50%)

d) Destrucción total o parcial: En caso de ruina total o parcial de cualquiera de los edificios sujetos a protección patrimonial, solamente se podrá reemplazar el edificio destruido por otro similar, según el proyecto original, en cuanto a volumen edificado y altura de fachada. El emplazamiento del edificio a construir deberá ser coincidente en su proyección horizontal con el del edificio destruido.

5 U32) Circulaciones
5.1 U32) Circulaciones: El área tendrá la siguiente trama circulatoria:

5.1.1 U32) Tránsito vehicular
Sentido Norte – Sur: Sobre lado Oeste del Área, Autopista Costanera Buenos Aires – La Plata y calle colectora local; sobre lado Este calle Pierina Dealessi.
Sentido Este – Oeste: Avenidas pasantes que vincularán la ciudad con la Costanera Sur, en coincidencia con los puentes existentes sobre canales de unión entre diques.

5.1.2 U32) Tránsito peatonal: Se establecerá una vía pública de circulación exclusivamente peatonal alrededor de los diques, por fuera de la franja perimetral de un metro y veinte centímetros; esta circulación tendrá un ancho equivalente a la distancia existente entre la L.O. Este de las parcelas y el Límite Oeste de dicha franja de operación. En los tres (3) lados restantes de cada dique observará un ancho mínimo de ocho metros (8 m).

5.1.3 U32) Tránsito de embarcaciones: A lo largo de los diques y en coincidencia con su eje deberá mantenerse entre las dársenas Norte y Sur una vía central acuática de comunicación.

5.2 U32) Obligación de proteger: Para el área se establecen dos formas de protección, según el ámbito de aplicación, protección edilicia y protección ambiental a los efectos de rescatar el valor arquitectónico – ambiental como memoria de la Ciudad. La protección edilicia se refiere a lo construido en las parcelas. La protección ambiental se refiere al espacio público o privado que circunda a los antiguos depósitos a proteger, los diques y sus banquinas.

5.2.1 U32) Protección edilicia: En el área se declaran sujetos a protección los depósitos (Docks) construidos sobre la margen oeste de los diques, los que no podrán ser demolidos.
Casos Particulares:
a) Con el objeto de permitir la puesta en valor y refuncionalización para usos distintos de los originales de los mencionados edificios, se establecen en 5.2.1.1 y en 5.2.1.2 de esta Área U32 las intervenciones permitidas.
b) En el caso de las Parcelas 9, 13 y 15, se deberá construir el sector de los edificios originales parcialmente destruidos. La nueva construcción deberá realizarse según lo dispuesto en el ítem 4) Tipología edilicia, de esta Área U32.
c) En el caso de la Parcela 16, de subsistir la afectación vial por la Autopista Buenos Aires – La Plata, se deberá cumplir con lo dispuesto en el ítem 4) Tipología edilicia, de esta Área U32.

5.2.1.1 U32) En el exterior: Consolidación y mantenimiento de las fachadas, galerías y recovas respetando tanto sus materiales como sus vanos en forma y dimensión. Se admitirá la ejecución de aberturas en las fachadas laterales, siempre que su diseño sea contextual con la obra original.
- Las galerías y recovas existentes no podrán ser cerradas ni aún con elementos transparentes, permitiéndose solamente la colocación de barandas.
- No se admitirán instalaciones de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores que se visualicen desde el exterior.
- En las fachadas, la colocación y/o reubicación de cajas de conexiones y medidores u otras instalaciones de las empresas de servicios públicos deberán contar con la aprobación del Consejo,

quien gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa vigente sobre estas instalaciones a las particularidades del Área.

La superficie de las fachadas deberá ser tratada con materiales incoloros y transparentes para facilitar la remoción de carteles afiches, pintura en aerosol, etc. sin producir su alteración o deterioro, con posterioridad a su restauración.

5.2.1.2 U32) Modificaciones y ampliaciones
Se deberán respetar los lineamientos generales de los volúmenes existentes, admitiéndose:
a) El agregado de un entrepiso sobre la última planta sin alterar el remate de las fachadas existentes.

En las cubiertas se permitirá reproducir los lineamientos generales de las existentes o la construcción de cubiertas a cuatro (4) aguas. Para esta segunda opción en todos los casos la pendiente de la cubierta respecto de la horizontal será de veinticinco por ciento (25%). La altura máxima de las cubiertas no podrá superar un plano límite horizontal a más de tres metros con cincuenta centímetros (3,50m) sobre la altura del paramento existente de fachada. Por sobre las cubiertas no podrá sobresalir ningún volumen. Se permitirá efectuar caladuras, claraboyas o techos de vidrio.

Los tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, instalaciones de acondicionamiento de aire o cualquier otro elemento similar deberán estar contenidos dentro del volumen, real y/o virtual, conformado por las cubiertas de modo tal que desaparezcan visualmente.

a1) En el caso de las Parcelas 9, 12, 13 y 16 la opción a que hace referencia en el ítem 5.2.1.2a) de esta Área U32 deberán respetar una altura máxima de cumbrera de 4,50m sobre la altura del paramento existente de fachada.

b) Entre los depósitos, en una franja ubicada en una distancia mínima de 1/3 del ancho del edificio respecto al encuentro entre fachadas, se permite lo siguiente: (Figura N° 9.1.11.24).

b1) Adosar un volumen a las fachadas laterales del edificio con una saliente máxima de 1/6 del ancho del mismo. La superficie máxima en planta de dicho volumen será de treinta metros cuadrados (30 m2) y su altura coincidirá con la altura de la cornisa inferior de la fachada a la que se adosa.

En caso de tratarse de una circulación vertical, escaleras y/o ascensores podrá adosarse un volumen que cumpla con las funciones mencionadas admitiéndose como altura máxima de dicho volumen la altura máxima admitida para la cubierta del edificio (dock).

b2) Hasta dos construcciones exentas por parcela, destinadas a comercio o servicio en correspondencia, cada una de ellas, a cada una de las fachadas laterales de los depósitos. La superficie cubierta máxima será para cada una de quince metros cuadrados (15m2); en caso de englobamiento o acuerdo entre parcelas se permite sumar las superficies hasta treinta metros cuadrados (30 m2) en una sola construcción mancomunada; si la parcela resulta lindera a vía vehicular lateral (parcela en esquina) se permitirá, asimismo, en esa cabecera, alcanzar los treinta metros (30 m2),

la altura máxima será de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50m). Para la determinación de la distancia mínima de 1/3 del ancho del edificio se considerará siempre el ancho menor de los mismos.

En ningún caso, a los efectos de preservar las visuales hacia los diques, las construcciones entre los depósitos admitidas en los puntos 1 y 2 podrán alcanzar en su conjunto un desarrollo lineal superior a 1/3 de la distancia entre la fachada original y el deslinde lateral correspondiente de la parcela.

c) Por debajo de la cota de la parcela se permite la ocupación total de la misma con subsuelos destinados a estacionamiento, lugar de carga y descarga y servicios auxiliares de los edificios. En estos subsuelos se podrán desarrollar el uso principal y usos complementarios cuando se hayan cumplimentado los requerimientos de estacionamiento lugar de carga y descarga y servicios auxiliares establecidos. El espacio urbano se considerará desde la cota menos tres metros con cincuenta centímetros (–3,50m)

d) Las modificaciones que se efectúen en el interior de los edificios no deberán producir alteraciones en las fachadas. En caso de configurarse patios interiores deberá cumplirse la relación r = h'/d' = 1,5.

5.2.2 U32) Protección Ambiental
Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado que circunda a los edificios, las áreas descubiertas, las aceras y calzadas, los cuatro diques y sus banquinas, los elementos de la actividad portuaria original y del equipamiento urbano:

a) Equipamiento Urbano
- Señalización y alumbrado
Los elementos de sostén de señalización y alumbrado, los que delimitan el acceso a estacionamientos y los que pertenecen a empresas de servicios públicos se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación externa de los edificios y de las áreas libres de las parcelas tendrán coherencia y unidad cromática y deberán ser aprobados por el Consejo. Las columnas de alumbrado no podrán ser usadas como soporte para la fijación de reflectores, altavoces u otros elementos ajenos.

- Mobiliario
El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano (puestos de ventas y de control, refugios, bancos, papeleros, maceteros, bebederos, etc.) deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

Los elementos característicos de la actividad portuaria original deberán respetarse, reacondicionarse si estuvieran dañados o reponerse si faltaran, en caso de ser posible (debido a la imposibilidad de remontarse al proceso de fabricación de origen).

b) Marquesinas y toldos
Podrán materializarse sobre la fachada oeste y las laterales de la planta baja de los edificios. Per-

tenecerán 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 serán sometidos a consideración del Consejo.

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 Consejo.

d) En el espejo de agua de los diques

A lo largo de los diques y en coincidencia con su eje deberá mantenerse entre las Dársenas Norte y Sur una vía central de comunicación acuática. Dicha vía permanecerá libre de todo elemento que obstaculice la libre navegación en un ancho de cuarenta metros (40 m). A ambos lados de la misma podrán materializarse amarras, muelles, cabinas de vigilancia, marinas y demás equipamiento para el servicio y comodidad de los navegantes con la condición de que sus instalaciones sean flotantes.

e) Solados exteriores

Deben respetar el ambiente original del área acondicionando el empedrado existente o reponiéndolo si faltare. Sobre la divisoria de las parcelas solo se podrán materializar mojones y/o modificaciones en el diseño del solado con el material original a los efectos de mantener la continuidad espacial del área descubierta.

f) Arbolado

Los ejemplares de especies vegetales existentes deberán ser conservados. En la franja de deslinde con la autopista y en las áreas de estacionamiento público, se podrán forestar en alineación con árboles de características apropiadas a la función que deberán cumplir.

g) Mantenimiento

El mantenimiento y conservación de alumbrado, parquización y vigilancia de las áreas libres de dominio privado librado al uso público quedará a cargo de los propietarios de cada parcela.

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 deberá 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 permitirán los siguientes usos:
- Atraque y amarre de embarcaciones
- Muelles flotantes para amarre de embarcaciones
- Vestuarios y actividades conexas
- Pontones flotantes para seguridad, vigilancia y administración
- Exposición, ventas o alquiler de embarcaciones
- Exhibición de embarcaciones de interés histórico
- Exposición y muestras itinerantes flotantes
- Actividades náuticas y deportivas, sus sedes sociales, administración, marinería, gastronomía, depósito y talleres
- Servicios turísticos y relacionados con el transporte por agua
- Pontón gasolinero flotante
- Almacén Naval
- Escuela yachting
- Escuela de deportes náuticos y acuáticos

Cada una de las distintas actividades deberá contar con los servicios mínimos que aseguren su funcionamiento con carácter autónomo y estar instaladas en superficies flotantes. En prevención de cualquier agresión ecológica y polución ambiental, todas las construcciones admitidas deberán tener conexiones de servicios a la red general.
Para las superficies flotantes se establece un F.O.S. máximo = 0,05.

En cada dique el uso gastronomía solo podrá alcanzar el diez por ciento (10%) del F.O.S. máximo permitido.

Los emplazamientos de los usos permitidos solo podrán ocupar hasta un cuarenta por ciento (40%) de cada uno de los lados de cada dique, cada uno de ellos tendrán un desarrollo lineal sobre cada lado de los diques no mayor de quince metros (15 m).
Las construcciones sobre dichas superficies deberán respetar un plano límite de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50m) medido a partir de la cota de muelle.
Las embarcaciones de interés histórico deberán 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.

d) Estacionamiento público en dominio privado: Para las áreas descubiertas de las parcelas ocupadas por edificios sujetos a protección, libradas al uso público, deberá 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 deberá seguir los lineamientos generales que determine el Consejo.

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 deberán 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 permitirán además, 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

5.7.26. U33 Museo “Casa de Yrurtia”

1 U33) Carácter:
Comprende una manzana que por su valor particular y ambiental, dado por la existencia del Museo “Casa de Yrurtia” y su entorno residencial, que es testimonio del tejido original del pueblo de Belgrano, merece un tratamiento particularizado de protección.

2 U33) Delimitación y zonificación:
Comprende la Manzana 27, Sección 25, Circunscripción 16, delimitada por las calles O’Higgins,

Blanco Encalada, Arcos y Olazábal, la cual se subdivide en las Zonas A y B según Plano N° 5.7.26.

3 U33) Parcelamiento:
No se permite el englobamiento de las parcelas existentes, excepto el de la Parcela 2 que podrá englobarse con la Parcela 1, en la que se localiza el Museo "Casa de Yrurtia", y el de la Parcela 12c que podrá hacerlo con la 12d.

4 U33) Zona A
4.1 U33) Carácter: Destinado a la localización residencial de media–baja densidad en un entorno de valor patrimonial, en el cual pueden admitirse usos compatibles con el carácter de la zona.
4.2 U33) Delimitación: Comprende las Parcelas 1, 2, 9c, 9d, 10, 11, 12c, 12d, 12b y 13 de la Manzana 27, Sección 25, Circunscripción 16 según se grafica en el Plano N° 5.7.26.

4.3 U33) Tipología Edilicia: Solo se permiten edificios entre medianeras.
Disposiciones Particulares
a) F.O.T. máximo = 1.8
b) H máxima: Es la determinada por un plano límite horizontal situado siete metros (7 m) a contar desde la cota de la parcela. En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máximas y mínimas de la cubierta no deberá sobrepasar el plano límite indicado. Por encima de dicho plano límite horizontal solo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azoteas, antenas, pararrayos y conductos.

Todos los elementos sobresalientes mencionados precedentemente con excepción de los parapetos de azotea, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres (3) metros de altura máxima, tratado arquitectónicamente.

c) Área edificable: Es la graficada en el Plano N° 5.7.26.
Retiros:
- De frente mínimo: seis metros (6 m), quedan exceptuadas de este retiro las Parcelas 1, 2, 9c y 9d. El área comprendida entre la L.E. y la L.O. deberá ser totalmente parquizada con excepción de los senderos peatonales y/o vehiculares.
- Mínimo a eje divisorio lateral: cuatro metros (4 m), se efectivizará con respecto a cualquiera de los dos ejes divisorios laterales de la parcela. Quedan exceptuados de este retiro las parcelas 2, 9c, 9d y 11.
El espacio determinado por este retiro lateral será considerado como espacio urbano a los efectos de la iluminación y ventilación de los locales que a él abran.

4.4 U33) Usos
a) Usos permitidos
Exclusivamente los que se enumeran a continuación:
- Vivienda individual
- Vivienda colectiva

- Museo Clase II, condicionado por el inmueble
- Estudios y consultorios profesionales (anexo a vivienda)

b) Condicionados
Los enumerados a continuación cuya posibilidad de localización queda sujeta al estudio que el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística efectúe ante cada solicitud en particular:
- Galería de arte
- Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias
- Restaurante.

c) Los usos permitidos y condicionados deberán cumplimentar las restricciones establecidas para cada uno de ellos en materia de "Observaciones", "Estacionamiento" y "Lugar para carga y descarga" y las llamadas que pudieran figurar en algunos de los rubros en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

4.5 U33) Obligación de Proteger
4.5.1 U33) Protección Edilicia Integral
El Museo "Casa de Yrurtia" emplazado en la Parcela 1 estará sujeto a una protección integral que conserve todas sus características arquitectónicas y su forma de ocupación del suelo y envolvente.

Solo podrán efectuarse en este inmueble las siguientes acciones:
a) Restitución de las condiciones originales del edificio o de aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo, no permitiéndose modificaciones en el volumen, superficie construida, entrepisos, entresuelos existentes, ni la ocupación de los patios interiores con volúmenes y construcciones.
b) Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielos rasos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías en su forma y dimensiones, con eliminación de todo elemento que altere negativamente al edificio. Se permiten trabajos de consolidación y mantenimiento.

c) Reparación y/o sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica, no alterando la fisonomía tanto exterior como interior de los edificios.

d) Reforma en los locales sanitarios, que podrán adaptarse en su totalidad a las necesidades actuales.

e) Cualquier aporte de nuevo diseño deberá ser aprobado por el Consejo.

4.5.2 U33) Protección edilicia cautelar
Entendiendo que en esta zona hay edificios de valor patrimonial diferenciado y que es deseable su protección, se asigna protección cautelar a los edificios construidos en los lotes 13,12b, 12c, 12d, 10, 9d y 9c.

Además de las intervenciones permitidas en la protección integral, se detallan a continuación las características de las intervenciones posibles en esta protección:

a) Adecuación y mejora en las condiciones de habitabilidad mediante la reforma y/o transformación del espacio interior que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del edificio.

b) Ampliación de superficie por medio de entresuelos retirados de los muros y fachadas de manera de poder accionar las carpinterías.

c) En los edificios cuya altura actual es de una sola planta, se permitirán las ampliaciones de volumen. La altura máxima edificable será la resultante de agregar un nivel de altura interior equivalente a la altura interior existente en la planta baja por sobre ésta, y en cualquier caso no superará los 8,20m de altura total. En estos casos, el nivel superior deberá retirarse de la fachada de frente existente como mínimo cuatro metros (4 m).

d) Estas ampliaciones deberán además sujetarse a los parámetros de F.O.T. y normas de tejido que correspondan y cumplir con las condiciones de habitabilidad que establece la normativa de edificación.

e) No se permite la ocupación de los patios interiores y jardines con volúmenes y construcciones. Se permiten modificaciones en los patios, previo estudio particularizado del Consejo, en la medida en que se produzcan mejoras en las condiciones de iluminación y ventilación, debiendo cumplir con la relación h/d = 1,5.

f) Las modificaciones de espacios interiores, intervenciones sobre fachadas y ampliaciones deberán ser sometidas a la aprobación del Consejo.

4.5.3 U33) Protección Ambiental

Se asigna protección ambiental a la calle O'Higgins entre Blanco Encalada y Olazábal, entendiendo que esta cuadra constituye una situación especial de valor por sus proporciones, escala, vistas, y que se ha constituido un ámbito de pertenencia y referencia para los vecinos del barrio de Belgrano, conformando un conjunto patrimonial de significantes arquitectónicas con referencias individuales de valor histórico–cultural.

Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Consejo. Se fijan para este ámbito los siguientes criterios de intervención:

a) Aceras: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones en los materiales, se unificará el uso de baldosas calcáreas, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

b) Forestación: El arbolado en el área respetará los tipos y disposiciones existentes. Se utilizarán tilos para la vereda par de la calle O'Higgins y álamos para la vereda impar. En el espacio libre privado se conservarán las especies vegetales existentes, a efectos de mantenerlas cualidades

ambientales de la Manzana. Se procurará la reposición en aquellos casos en que desaparezca algún ejemplar.

c) Verjas, cercos y muros divisorios entre predios: Se permite solamente la colocación de verjas o cercos sobre la L.O. de materiales tales como madera o hierro, sobre un basamento de mampostería de hasta sesenta centímetros (0,60m) de altura máxima. Siempre y cuando permitan integrar los jardines visualmente a la calle, y que no superen una altura máxima total de dos metros (2 m). Para los muros divisorios de espacios exteriores entre predios se permite lo anterior y/o muros de mampostería que no superen una altura de un metro y ochenta centímetros (1,80m).

d) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas de la vereda par, además de respetar sus líneas generales de composición, no descuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y texturas, tomando como referencia aquellos edificios a los que esta norma propone protección.

e) Publicidad: Se permiten solamente carteles frontales encuadrados en los vanos, que respeten la composición básica de la fachada. No se permiten anuncios en verjas y cercos.

f) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas.

g) Mobiliario: Toda incorporación de mobiliario urbano deberá contar con la aprobación del Consejo.

5 U33) Zona B
5.1 U33) Carácter: Destino de la localización residencial con densidad media, en el cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

5.2 U33) Delimitación: Comprende las Parcelas 3, 4a, 4b, 5, 6, 7a, 7ll, 7n, 7f, 7g, 7h, 7i, 8 y 9e de la Manzana 27, Sección 25, Circunscripción 16, según se grafica en el Plano N° 5.7.2526.

5.3 U33) Morfología edilicia: Solo se permiten edificios entre medianeras.
Disposiciones particulares
a) F.O.T. máximo = 3
b) Altura máxima = 11,20m a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O., y por debajo de un plano inclinado a 45° la altura de 11,20m y con un plano límite horizontal a 14m desde la cota de la parcela.
c) Área edificable: Es la comprendida entre la L.O. y la Línea de Frente Interno, tal como se grafica en el Plano N° 5.7.26
5.4 U33) Usos permitidos: Se admitirán los usos consignados para el Área de Media Mixtura de Usos A (2) según Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico. En todos los caso deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, bicicleta, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y sus normas modificatorias y complementarias. Se excluyen los siguientes usos:
– Cuartel de bomberos
– Policía (comisaría y departamento central)

– Autoservicios de productos no alimenticios
– Galerías comerciales
– Rodados en general, bicicletas, motocicletas, motos
– Supermercado
– Club Social, Cultural y Deportivo
–Cancha de tenis y frontón con raqueta
– Interpretaciones musicales, cine documental e infantil y exposiciones de artes plásticas
– Centrales y concentraciones telefónicas
– Agencia de trámites ante organismos administrativos
– Banco, oficina crediticia, financiera y cooperativa
– Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos y heladería
–Sala de ensayos para músicos, estudiantes y artistas en general
–Pista de patinaje
–Estación de radio y/o televisión
–Estación de servicio
–Playa de estacionamiento

No serán permitidos los usos considerados en el cuadro de usos del suelo industrial 3.11.2 y en el cuadro 3.12.1 clasificación de depósitos según grado de molestia.

6) Muro divisorio entre predios:
Los muros divisorios de espacios exteriores entre predios no rebasarán un metro con ochenta centímetros (1.80m) de altura, medidos sobre el suelo o solado más elevado.

7 U33) Tramitaciones
7.1 U33) Propiedad Privada o de las Personas de Derecho Público
Todo propietario o titular de dominio que desee efectuar tareas de demolición, obra nueva, ampliación, reforma y/o transformación así como también la localización de nuevos usos y/o ampliación de los usos existentes, en cualquier predio y/o edificios del Área de Protección Patrimonial deberá efectuar una presentación ante el Consejo para su visado.

Queda prohibido iniciar los trabajos antedichos u otros que alteren el estado actual del Área sin el visado pertinente.

7.1.1 U33) Documentación de Obra
La presentación deberá ser acompañada de la siguiente documentación:
a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta.
En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de propietarios decidirá en el caso que se afectara la propiedad común.
b) Ficha catastral.
c) Copia del contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.
d) Copia de planos municipales o de Obras Sanitarias o en caso de no existir éstos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.
e) Planta y cortes del proyecto, obras nuevas, escalas 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, escala 1:50.
Fachadas, obra protegida y obra nueva, escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color tamaño no menor a nueve centímetros (9cm) x doce centímetros (12cm) que no sean del tipo instantáneas que muestren la totalidad de la fachada del edificio existente o del terreno a construir y otras en relación con el entorno.
g) En edificios ubicados en Áreas de Protección Ambiental, se requiere asimismo, estudio de fachada y tejido urbano del ámbito donde se integra, escala 1:100.
h) El Consejo podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudio de detalles, cálculo de estructuras, etc.
j) En el caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o los elementos proyectados en fachada, escala 1:50, indicando: distancia a las aberturas, altura del nivel de vereda, distancia a líneas divisorias, otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

7.2 U33) Demolición
El trámite para la demolición de edificios existentes no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al correspondiente de obra nueva y pago de derechos de la misma.

8 U33) Organismo Competente
El Organismo Competente al que este artículo se refiere es el Consejo, quien cumplirá sus funciones en coordinación con la Asociación Vecinal “Manzana Casa de Yrurtia”; la opinión de ésta no será vinculante.

9 U33) Incentivos
a) Premios estímulo a la rehabilitación y puesta en valor de los edificios protegidos, resultando de aplicación al efecto el procedimiento establecido en la normativa de edificación. Actuará como jurado el Consejo.
b) Asesoramiento a los interesados con la finalidad de que pueda llevar a cabo una mejor rehabilitación.
c) Los premios mencionados estarán dirigidos a los titulares de edificios protegidos. No obstante ello podrán extenderse a casos no incluidos cuando se llevare a cabo una rehabilitación con mérito y envergadura tal que justifique su otorgamiento.

5.7.27. U34 - Parque Goyeneche

1 U34) Delimitación: El Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.27.

2 U34) Zonificación: El Área U34 se divide en las siguientes zonas, según Plano N° 5.7.27.a)
Zona 1: Residencial con centro comercial local
Zona 2: Equipamiento social y comunitario
Zona 3: Urbanización Parque

3 U34) ZONA 1 (Z1)
3.1 La Zona 1 se halla delimitada de acuerdo a Plano N° 5.7.27.a)
3.2. Carácter urbanístico: Destinado a la localización de vivienda de densidad media con comer-

cio.

3.3 Estructura parcelaria: No se admite el englobamiento de las parcelas frentistas a las calles Donado y Holmberg entre las avenidas General Paz y Congreso (parcelas intermedias o de esquina).

3.4 Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

Disposiciones particulares para todas las tipologías:
a) Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 2.
b) Usos: Cumplirá con las disposiciones generales de Usos del Área de Media Mixtura de Usos B (3).
4 U34) Zona 2 (Z2)
4.1 La Zona 2 se halla delimitada de acuerdo a Plano N° 5.7.27.a)
4.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de Equipamiento social y comunitario.

4.3 Estructura parcelaria: de acuerdo a Plano N° 5.7.27.a)

4.4 Tipología Edilicia:
Zona Z2a Obrador de la Cultura Barrial, Biblioteca
Se regirá por las Disposiciones particulares para la tipología entre medianeras correspondiente a la ZONA 1 (Z1).
Zona Z2b Policía Metropolitana, Investigaciones Metropolitanas, Guardia de auxilio.
Se regirá por las Disposiciones particulares para la Zona 1 de la presente norma.
F.O.S: ocupación total de la parcela
Las construcciones podrán alcanzar una altura total de trece metros con cincuenta centímetros (13,50 m) a condición que dicha altura se reduzca a la altura máxima de diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m) más un retiro, a una distancia mínima tres metros (3 m) de las líneas divisorias de parcela.
Zona Z2c Polideportivo.
Instalaciones descubiertas
Se admitirán construcciones cubiertas para albergar sanitarios, vestuarios y administración y Quiosco.

4.5 Usos Permitidos: Equipamiento social y comunitario: Obrador de la Cultura Barrial, Biblioteca, Policía Metropolitana, Investigaciones Metropolitanas, Guardia de Auxilio, Polideportivo.

5) ZONA 3 (Z3)
5.1 La Zona 3, UP se halla delimitada de acuerdo a Plano N° 5.7.27.a)

5.2 Carácter urbanístico: Corresponden a zonas destinadas a espacios verdes de uso público.

5.7.28. U35 – Barrio Mitre

1U35) Carácter:
Zona destinada al uso residencial de vivienda de baja densidad
y altura limitada.

2 U35) Delimitación:
El Área está delimitada por las calles Arias, Melián, Correa y Posta, según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.28.

3 U35) Zonificación:
A los efectos de la zonificación se considera subdividido en los siguientes sectores según Plano N° 5.7.28:
- Sector 1: Comprendido por: Parcelas 1 y 3 de la Manzana 10F, Sección 43, Circunscripción 16 y por la Manzana 10E, Sección 43, Circunscripción 16. Cada parcela está compuesta por un consorcio de copropietarios.
- Sector 2: Comprendido por: Parcela 2 de la Manzana 10F, Sección 43, Circunscripción 16 y calle pública sin nombre.

4 U35) Disposiciones particulares
Sector 1: Las circulaciones vehiculares, peatonales y los espacios verdes existentes se consideran espacio urbano a los efectos de la iluminación y ventilación de los locales. No se admitirán construcciones individuales en dichas circulaciones ni en los espacios verdes.
Los locales de 2°, 4° clase y los dormitorios podrán iluminar y ventilar según lo dispuesto la normativa de edificación.
Altura máxima: Será de seis metros (6 m) a contar desde la cota de la parcela. En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máximas y mínimas de las cubiertas no podrá sobrepasar los ocho metros (8 m).
Por sobre dichas alturas solo podrán sobresalir antenas, tanques de agua y ventilaciones.
Sector 2: La Parcela 2 de la Manzana 10F, Sección 43, Circunscripción 16 es plaza pública.

5 U35) Usos
Usos permitidos:
- Vivienda colectiva
- Comercio minorista: almacén; venta de productos alimenticios, Golosinas envasadas (kiosco); cerrajería; despacho de pan (sin elaboración); mercería; frutería; verdulería; fiambrería; perfumería; artículos de limpieza; librería; venta de helados; florería y plantas de interior.
- Templo
- Servicios: Agencia de lotería; consultorio y estudio profesional anexo a vivienda; peluquería; receptoría de ropa para limpiar; cuadros, marcos y espejos enmarcados; taller de costura.

Los usos comerciales y de servicios se admiten como usos complementarios al uso residencial permitiéndose una superficie máxima de treinta metros cuadrados (30 m2) en cada unidad funcional.

5.7.29. U36 – Barrio Cornelio Saavedra

1 U36) Delimitación:
Corresponde al polígono delimitado por las calles Crisólogo Larralde, Andonaegui, Rogelio Yrurtia y Aizpurúa, según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.29.

2 U36) Estructura Parcelaria:
Será permitido el englobamiento de parcelas. No será permitida la subdivisión de parcelas.

3 U36) Normas Particulares:
La Parcela 7 perteneciente a la manzana delimitada por las calles: A. Storni, Macedonio Fernández, Miguel Camino y A. Williams podrá ser subdividida en parcelas superiores a los trescientos metros cuadrados (300m2).

4 U36) Zonificación:
Este Área se divide en dos zonas:
Zona A: Carácter: destinado a vivienda unifamiliar de baja densidad.
Zona B: Carácter: destinado a vivienda multifamiliar, equipamiento comercial y servicios de escala barrial con edificios sujetos a catalogación.

4.1 U36) Zona A: Delimitada por las calles: Crisólogo Larralde, Aizpurúa, Rogelio Yrurtia, Carlos E. Pellegrini, Alberto Williams, Carlos E. Pellegrini, Rogelio Yrurtia, Andonaegui.

a) Normas de Tejido. Morfología
Se permiten edificios entre medianeras, perímetro libre y perímetro semilibre según normas de tejido para Áreas de Urbanización Determinada.

SUP. DEL LOTE [m2]	a) F.O.S.	b) F.O.T. MÁXIMO
< 400	0,5	1
≥ 400	0,4	1

Todas las parcelas respetarán un fondo libre equivalente al treinta por ciento (30%) de la superficie de la misma, que deberá estar consolidado en forma paralela a la/s línea/s de fondo.

En aquellos casos en que los retiros obligatorios no permitan el desarrollo del fondo libre del treinta por ciento (30%), éste se determinará restando a la superficie de la parcela la superficie correspondiente a los retiros obligatorios y la superficie de ocupación del suelo (F.O.S.).

Si la línea de frente interno resultara inclinada, o quebrada podrá regularizarse su trazado, debiendo compensar el área que se avance sobre el fondo libre con una superficie semejante dentro del área edificable.

Retiros de fondo en parcela de esquina: Será determinado por el Organismo Competente en materia Catastral.

Ocupación del fondo libre: Superficie de ocupación de fondo: Será el cinco por ciento (5%) de la superficie del lote.

Este espacio solo podrá ocuparse por construcciones auxiliares (quinchos, asadores, depósitos, vestuarios para piletas, habitación y baños de servicios y similares) con las siguientes normas particulares:

1) Sobre el plano límite solo se permitirán conductos de ventilación de humos.
2) En todos los casos la cubierta será "No accesible" e inclinada.
3) La altura máxima sobre los ejes divisorios no superará los tres (3) metros, tomados desde el nivel cero (0,00) de la cota de la parcela.

d) Retiros laterales.

ANCHO DEL LOTE [m]	CANTIDAD DE MEDIANERAS EN QUE PODRÁ APOYARSE LA CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
Menos de 16	2	——
Entre 16 y 22	1	Con un retiro mínimo de tres (3m) metros de la otra medianera.
Más de 22	Ninguna	Con retiros de ambos lados de tres (3) metros c/u como mínimo[2]

Retiros Laterales en Parcela de esquina: Se considerará el desarrollo sobre líneas oficiales hasta la intersección de sus prolongaciones sobre ochava. Cuando esta medida fuese menor a dieciséis (16) metros podrá apoyarse sobre eje medianero.

En los casos en que uno o más linderos se encuentren sobre eje medianero podrá apoyarse sobre una de las medianeras existentes.

e) Retiro de frente mínimo: Se deberán respetar como mínimo los retiros originales según el siguiente listado, debiendo conservarse como terreno absorbente parquizado.

CALLE	ENTRE	VEREDA PAR	VEREDA IMPAR
C. Larralde	Aizpurúa y Andonaegui		1,95m
20 de Febrero	Andonaegui y M. Camino	2,20m	1,80m
	M. Camino y Burela	2,10m	1,95m
	Burela y A. Storni	1,80m	2,15m
	A. Storni y Aizpurúa	2,00m	1,80m
M. Fernández	Aizpurúa y Andonaegui	2,30m	1,60m
A. Williams	Andonaegui y C. Pellegrini	2,80m	2,80m

A. Williams	C. Pellegrini y Aizpurúa	2,70m	2,70m
A. Guttero	Andonaegui y R. Yrurtia	1,80m	1,80m
C. López Buchardo	Andonaegui y A. Williams	1,60m	2,30m
C. Gaito	A. Williams y Aizpurúa	1,70m	1,70m
C. Pellegrini	Aizpurúa y R. Yrurtia	3,00m	2,40m
C. Pellegrini	R. Yrurtia y Andonaegui	2,00m	3,00m
R. Fournier	Andonaegui y R. Yrurtia	2,80m	2,80m
Athos Palma	R. Yrurtia y C. Pellegrini	2,70m	2,70m
R. Yrurtia	Gerchunoff y Andonaegui	2,70m	2,70m
A. Gerchunoff	A. Williams y R. Yrurtia	3,00m	3,00m
Aizpurúa	C. Larralde y C. Pellegrini		4,00m
Aizpurúa	C. Pellegrini y R. Yrurtia		3,00m
E. Banch	Aizpurúa y M. Fernández	1,80m	1,90m
E. Banch	M.Fernández y R. Yrurtia	1,90m	1,80m
A. Storni	C. Larralde y R. Yrurtia	1,95m	1,95m
M. Camino	C. Larralde y R. Yrurtia	1,90m	1,90m
Andonaegui	C. Larralde y C. Pellegrini	4,40m	
Andonaegui	C. Pellegrini y R. Yrurtia	4,70m	
Burela	C. Larralde y M. Fernández	1,80m	1,80m

Cuando no se tenga una medida de retiro se deberá tomar la del retiro original más próximo de una parcela intermedia.

Sobre las calles Andonaegui y Aizpurúa se permite un retiro de frente mínimo de tres metros (3 m) en el cuarenta por ciento (40%) del desarrollo lineal del predio sobre dichas calles; el resto se determinará según el retiro original.

Retiros de frente en parcela de esquina: Será determinado por el Organismo Competente en materia Catastral.

f) Altura máxima edificable (altura de cumbrera)
Plano límite máximo: ocho metros con cincuenta centímetros (8,50m) sobre cota de parcela; sobre dicho plano podrán sobresalir con tratamiento arquitectónico, tanques de agua, debiendo retirarse como mínimo sesenta centímetros (0,60m) de los ejes divisorios.
Podrán sobresalir también chimeneas, antenas, pararrayos, conductos de ventilación.

g) Disposiciones Particulares
Techos: Deberán ser inclinados con un ángulo de veinticinco grados (25°) a cuarenta grados (40°), continuos de teja colonial o similar de color rojo o similar.
Balcones: Serán permitidos en tanto éstos sean abiertos con una saliente máxima de un metro con veinte centímetros (1,2m) sobre línea de fachada.
Cercos: Los cercos sobre los ejes divisorios laterales, de fondo o sobre el frente tendrán una altura máxima de un metro y ochenta centímetros (1,80m) desde el nivel de cordón de vereda del predio debiendo permitir la continuidad visual.

Si se colocase parapeto, estos no deberán superar una altura máxima de cuarenta centímetros (0,40 m) desde el nivel de cordón de vereda del predio.
Serán permitidos pilares para apoyo de cercos.
Veredas: Serán de baldosa calcárea de 20cm x 20cm de seis listones y de color amarillo.
Forestación: Deberá mantenerse el arbolado existente. Cualquier tipo de intervención deberá asegurar el mantenimiento e incremento de la masa foliar.
Cocheras en subsuelos: La rampa de acceso no podrá invadir el retiro de frente.

4.2 U36) Zona B: Delimitada por las calles Alberto Williams, Carlos E. Pellegrini, Rogelio Yrurtia, Carlos E. Pellegrini.

a) Obligación de proteger
- Iglesia: Emplazada en la manzana delimitada por las calles: R. Yrurtia, A. Storni, A. Williams, Miguel Camino. Estará sujeta a catalogación.
- Viviendas multifamiliares: Emplazadas en las siguientes manzanas delimitadas por las calles: A) A. Guttero, R. Yrurtia, Miguel Camino, A. Williams. B) A. Storni, R. Yrurtia, E. Banch, A. Williams. Estarán sujetas a catalogación.
- Escuela: Emplazada en la manzana delimitada por las calles A Guttero, A. Williams, C. Pellegrini, R. Yrurtia Estará sujeta a catalogación.
- Centro Comercial: Emplazado en la manzana delimitada por las calles: C. Pellegrini, A. Williams, Enrique Banch, R. Yrurtia. Estará sujeto a catalogación.

b) Usos permitidos
Entre paréntesis se indican las superficies máximas admitidas en m2:
1. Varios
- Artículos para deportes hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Útiles para comercios, industria y profesional hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Cuchillería hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Diarios y revistas hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Ferretería en general hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Flores y semillas hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Juguetería hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Productos veterinarios hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Zapatillería hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)

2. Comercio minorista, productos de abasto:
- Carne, lechones, achuras, embutidos hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Verduras y frutas hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Pescado hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Aves muertas y peladas, chivitos, productos de granja, huevos hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)

3. Comercio minorista de productos alimenticios y de abasto:
- Productos alimenticios en general hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Productos alimenticios envasados hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Bebidas en general hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Masas, sándwiches (sin elaboración) hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Golosinas envasadas (kiosco) y todo lo comprendido en la Ordenanza N° 33.266 hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Helados (sin elaboración) hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)

- Autoservicio hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150m2)
- Proveeduría hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150m2)

4. Servicios de alimentación en general:
- Restaurantes hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- Casa de lunch hasta doscientos metros cuadrados (200m2)
- Café, bar y confitería hasta doscientos metros cuadrados (200m2)
- Bares lácteos hasta doscientos metros cuadrados (200m2)
- Casa de comidas, rotiserías hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Parrilla hasta trescientos metros cuadrados (300m2)

5. Comercio minorista excluido comestibles:
- Farmacia, herboristería hasta doscientos metros cuadrados (200m2)
- Ferretería, herrajes, repuestos materiales eléctricos hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Artículos de óptica y fotografía hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Antigüedades, objetos de arte hasta doscientos metros cuadrados (200m2)
- Artículos para iluminación y del hogar, bazar, platería, cristalería hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150m2)
- Relojería y joyería hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Máquinas para oficina, cálculo, de computación, informática hasta doscientos metros cuadrados (200m2)
- Artículos de mercería, botonería, fantasía hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Libros y revistas hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Artículos de librería, papelería, cartonería, impresos, etc. hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Artículos de cotillón hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Artículos de perfumería y tocador hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Artículos de limpieza hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Santería. Venta de artículos de cultos y rituales hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Calzados en general, artículos de cuero, talabartería, marroquinería hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Venta de artículos para animales domésticos hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Venta específicos para veterinaria hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Semillas, plantas, artículos y herramientas para jardines hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Artículos personales y para regalos hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Aparatos y equipos de aparatos de telefonía y comunicación hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Flores, plantas de interior y semillas en pequeña escala hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)

6. Servicios:
- Inmobiliaria hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Agencia comercial, alquiler de videocasettes hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Agencia de seguros, casa de cambio hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Copias, reproducciones, fotocopias (excepto imprenta) hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Estudio y laboratorio fotográfico hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Garage hasta cuatrocientos metros cuadrados (400m2)
- Peluquería y barbería hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Gestoría hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Salón de belleza hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Receptoría ropa para lavado y/o planchado en otro lugar hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Estudio profesional hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Oficina consultora hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Galería de arte hasta trescientos metros cuadrados (300m2)

- Peluquería y otros servicios para animales domésticos hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Agencia de lotería hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Estafeta postal hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Correo privado, recepción de correspondencia hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Locutorio hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Lavandería mecánica autoservicio para el uso directo por el cliente de máquinas de lavado, secado y planchado hasta cien metros cuadrados (100m2)

7. Espectáculos y diversiones públicas:
- Casas de fiestas privadas hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- Museo clase I, colecciones permanentes y temporarias hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- Museo clase II, condicionado por el inmueble hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- Salón de exposiciones hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- Sede de asociación vecinal hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- Casa de fiestas privadas infantiles hasta doscientos metros cuadrados (200m2)

8. Artículos para el hogar:
- Artículos de bazar y menaje hasta cien metros cuadrados (100m2)

9. Cultura, culto y esparcimiento:
- Feria infantil
- Templo
- Gimnasio hasta cuatrocientos metros cuadrados (400m2).

10. Vivienda anexa a local:
- Se permitirá la incorporación en el área del centro comercial de vivienda anexa a local.

5.7.30. U37 – Barrio Comandante Tomás Espora

1 U37) Delimitación: Polígono comprendido por la Parcela 21 de la Manzana 75A, Sección 34, Circunscripción 2 y la Manzana 85A de la Sección 34, Circunscripción 2. Ver Plano N° 5.7.30.
Se divide en dos Zonas: Zona 1 corresponde a la Parcela 21 de la Manzana 75A y Zona 2 corresponde a la Manzana 85ª.

2 U37) Parcelamiento: Se admite la subdivisión parcelaria.

3 U37) Tejido: Se permiten únicamente edificios de perímetro libre de conformidad con las siguientes disposiciones:

3.1 U37) Área Edificable: Zona 1: FOS treinta por ciento (30%); Zona 2, FOS veinte por ciento (20%)

3.2 U37) Altura Máxima: doce metros (12 m)

3.3 U37) Retiros Mínimos:
- Zona 1: sobre la calle Santo Domingo: 6 metros; sobre la calle Iguazú: 4 metros y sobre la calle Pepirí: 1,5 metros.
- Zona 2: sobre la calle Iguazú: 5,5 metros; sobre 27 de febrero: 5 metros.

4 U37) Usos del Suelo: Vivienda colectiva y jardín maternal.
El Consejo, evaluará la localización de usos comerciales.
El Consejo determinará en cada caso los criterios respecto de publicidad, marquesinas, toldos y superficies máximas admisibles para cada uso.

5 U37) Estacionamiento y Accesos Vehiculares:
5.1 U 37) Estacionamiento: Zona 1: superficie total requerida mil setenta y ocho metros cuadrados (1.078 m2); Zona 2: superficie total requerida: mil ciento cincuenta metros cuadrados (1.150 m2).

5.2 U37) Accesos Vehiculares: se mantendrán los accesos existentes.

5.7.31. U38 – Barrio Parque Donado-Holmberg

1 U38) Delimitación:
El Área se halla comprendido según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.31, por el polígono delimitado por la intersección del eje de la Av. Congreso hasta el eje de la calle Holmberg, por éste hasta el eje de la calle Mariscal Antonio José de Sucre, por éste hasta la línea lateral y de fondo de la Parcela 1c de la Manzana 100, Sección 51 Circunscripción 16, las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Holmberg en la misma manzana continuando con la línea lateral suroeste de la Parcela 25c de la misma manzana, continuando hasta línea lateral suroeste de la Parcela 3 de la Manzana 65, Sección 49, Circunscripción 15 y las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Holmberg y hasta la línea lateral suroeste de la Parcela 26 de la misma manzana, continuando por la línea lateral suroeste de la Parcela 3a de la Manzana 64, Sección 49, Circunscripción 15 y por las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Holmberg y la línea suroeste de la Parcela 21 de la misma manzana, hasta el eje de la calle Carbajal, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Donado, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Echeverría, por éste hasta la línea de fondo de la Parcela 21, Manzana 102, Sección 51, Circunscripción 16, la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Donado y la línea lateral noreste de la Parcela 9, de la misma manzana, continuando por la línea lateral noreste de la Parcela 21, Manzana 103, Sección 51, Circunscripción 16, las líneas de fondo de las Parcelas frentistas a la calle Donado y la línea de lateral noreste de la Parcela 8 de la misma manzana, continuando por la línea lateral noreste de la Parcela 19, Manzana 104, Sección 51, Circunscripción 16, las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Donado y la línea lateral noreste de la Parcela 7 de la misma manzana, continuando hasta la línea lateral noreste de la Parcela 20a, de la Manzana 105, Sección 51, Circunscripción 16, las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Donado y la línea lateral noreste de la Parcela 7 de la misma manzana, continuando hasta la línea lateral noreste de la Parcela 16 de la Manzana 106, Sección 51, Circunscripción 16, las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Donado y la línea lateral noreste de la Parcela 5 de la misma manzana, continuando hasta la línea lateral noreste de la Parcela 13 de la Manzana 89, Sección 53, Circunscripción 16 y las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Donado en la misma manzana, hasta las vías del FFCC ex Gral. Bartolomé Mitre, continuando con las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Donado de la Manzana 90, Sección 53, Circunscripción 16, la línea lateral sudoeste de la Parcela 11 de la misma manzana y por ésta hasta el eje de la calle Donado, por éste hasta la línea lateral noreste de la Parcela 8 continuando por la línea de fondo de la misma parcela y la línea lateral noreste de la Parcela 7 de la misma Manzana 53, continuando hasta la línea lateral noreste de la Parcela 15, Manzana 91, Sección 53, Circuns-

cripción 16, las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Donado y la línea lateral noreste de la Parcela 5 de la misma manzana, continuando hasta la línea lateral noreste de la Parcela 21, Manzana 92, Sección 53, Circunscripción 16, las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Donado y la línea lateral noreste de la Parcela 6 de la misma manzana, continuando hasta la línea lateral noreste de la Parcela 5c, Manzana 93, Sección 53, Circunscripción 16, hasta la intersección con el eje de la Av. Congreso y por éste hasta la intersección con el eje de la calle Holmberg.

2 U38) Carácter: Área de desarrollo urbanístico integral de tejido y morfología urbana integrados a su entorno con usos residenciales, educativos, culturales, deportivos, esparcimiento y espacio verde de uso público.

3 U38) Zonificación:
El Área se divide en las siguientes zonas:

3.1) U38 Zona Residencial –Vivienda Multifamiliar: R PSP S5 (Parcelas Subasta Pública Sector 5), R PSH S5 (Parcelas Solución Habitacional Sector 5) y Parcelas de dominio privado.

3.2 U38) Zona Equipamiento
3.3 U38) Zona Urbanización Parque: Espacio Verde de Uso Público.

4 U38) Zona Residencial– Vivienda Multifamiliar
4.1 U38) Delimitación: según Plano Nº 5.7.31.

4.2 U38) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización del uso residencial.

4.3 U38) Usos permitidos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área Media Mixtura de Usos A (2).

Usos requeridos: Módulos de guarda y estacionamiento de vehículos de acuerdo al Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico y sus referencias.

4.4 U38) Estructura parcelaria: según Planos Nº 5.7.31 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m y n.

4.5 U38) Morfología edilicia: Solo se admiten edificios entre medianeras.

4.5.1 U38) H máxima: doce metros (12 m) sobre la L.O. a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro y un piso retirado tres metros (3 m) de la L.O., con un plano límite Horizontal situado a quince metros (15 m). Por encima de dicho plano límite solo se admitirán las construcciones permitidas en el artículo 6.3.1 del Código Urbanístico.

4.5.2 U38) En todas las parcelas la franja edificable estará determinada por la L.E., las líneas divisorias de parcela y una línea virtual trazada paralela a la línea divisoria de fondo de parcela distante a ocho metros (8 m) de la misma.

Las parcelas conectadas a espacio urbano podrán considerar la línea así trazada como línea de frente interno.

Las parcelas no conectadas a espacio urbano deberán conformar su propio espacio urbano (de acuerdo a la Título 6 del Código Urbanístico).

La línea de edificación para cada manzana será la determinada en los Planos Nº 5.7.31 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m y n.

5 U38) Zona Equipamiento
5.1 U38) Delimitación: según Planos Nº 5.7.31 d y e.

5.2 U38) Carácter urbanístico: Área de equipamiento.

5.3 U38) Estructura parcelaria: La existente.
5.4 U38) Morfología edilicia: Solo se admiten edificios entre medianeras.

5.5 U38) Plano límite: quince metros (15 m). Por encima de dicho plano límite, solo se admitirán las construcciones permitidas en el artículo 6.3.1 del Código Urbanístico.

6 U38) Zona Urbanización Parque
6.1 U38) Delimitación: según Planos Nº 5.7.31 a, b, c, e, f, g, h, i, j, k, l, m y n.

6.2 U38) Carácter urbanístico: Espacios verdes destinados a esparcimiento público libre y gratuito de diez metros (10 m) mínimo de lado. Las distintas áreas componentes conformarán una unidad paisajística, con mobiliario urbano y forestación. No se admitirán rejas, ni publicidad.

6.3 U38) Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión.

5.7.32. U39 – Parque Chas

1 U39) Carácter: Conjunto urbano de escala homogénea, caracterizado por un trazado concéntrico planificado y cuyo uso predominante es la vivienda individual. Una serie de plazas internas, sumadas al arbolado de las calles, le otorga calidad ambiental relevante.

2 U39) Delimitación: Comprende el polígono delimitado por el eje de la Av. Triunvirato desde su intersección con el eje de la Av. De los Incas, por éste hasta su intersección con el eje de la Av. Gral. Benjamín Victorica, por éste hasta su intersección con el eje de la Av. de los Constituyentes, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Constantinopla, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Burela, por éste hasta su intersección con el eje de la calle La Pampa, por este hasta su intersección con el eje de la Av. Triunvirato, y por este hasta su intersección con el eje de la Av. De los Incas, según Plano Nº 5.7.32.

3 U39) Parcelamiento: Se deberá mantener la parcelaria actual. No se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

4 U39) Disposiciones Particulares para el Espacio Público
4.1 U39) En la totalidad del espacio público que circunda a los edificios frentistas a la Av. Triunvirato y la Av. de los Incas, el Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público y los jardines visibles desde la vía pública comprendidos en el polígono.
Toda intervención se regirá por los siguientes parámetros:

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

b) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas, a excepción de las originales en edificios catalogados.

c) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.
Los toldos podrán inscribirse en 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 llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

d) Publicidad: 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, cuyo color deberá ponerse a consideración del Organismo Competente, podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco centímetros (0,05 m) de espesor con luz de neón incorporada escondida; con letras pintadas o aplicadas; o de chapa con letras caladas luminosas.

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.

En los toldos solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los mismos.
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 Área.
e) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.
Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.
Todo proyecto de forestación en el espacio público deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

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 y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

La señalización responderá 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 deberán responder a un proyecto integral y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

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 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.

4.2 U39) Para el resto del Área regirán las siguientes disposiciones:
4.2.1 U39) Serán de aplicación los incisos a), e), f), g), h) contenidos en el artículo 4.1 de esta Área U39 y los que se detallan a continuación:
a) Toldos y Marquesinas: Se prohíbe la instalación de toldos y marquesinas.
b) Plaza F. Sarmiento y Plaza Éxodo Jujeño.
Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.
Se mantendrán los senderos y el mobiliario urbano existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo Competente.

4.3 U39) Normas de Edificabilidad
a) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten a 4.2.1.2 Normas generales de composición de fachadas del Área APH1 ó a las presentes Normas generales de tejido.

b) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.
c) Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de tejido dispuestas en el artículo 5.2 para

Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:
R = h/d = 1
r = h´/d´ = 1,5
Plano límite será de nueve metros (9 m) a contar desde la cota de la parcela.
d) F.O.S.: el que resulte de las normas de tejido.

4.3.2 U39) Normas particulares para la Av. Triunvirato y la Av. de los Incas
H Máxima: quince metros con cincuenta centímetros (15,50m)
Dicha altura será coincidente con el plano límite y podrá materializarse hasta tres metros (3 m) antes de la Línea de Frente Interno.

En los predios linderos a edificios de mayor altura que la altura máxima permitida que posean un muro medianero expuesto podrá construirse un edificio entre medianeras hasta el plano límite, y por sobre ese plano un inmueble de perímetro semilibre cuya altura estará limitada por un plano límite horizontal coincidente con la altura del muro divisorio al que se adosa siempre que este no haya sido aprobado por normas de excepción y la ocupación de la banda edificable cumplirá con las normas de tejido dispuestas en el artículo 5.2 para Áreas de Urbanización Determinada para edificios de perímetro semilibre. Se deberá retirar del muro divisorio tres metros (3 m) como mínimo.

4.3.3 U39) Integración al Paisaje Urbano
a) Para la composición de fachadas las proporciones adoptadas y la relación de llenos y vacíos debe ser similar a la del entorno.
b) No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

c) Los muros divisorios e interiores visibles desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

5 U39) Usos:
Se permite:

Residencial:
-Vivienda individual.
-Vivienda colectiva.
-Hogar de niños, niñas y adolescentes.
-Residencia de estudiantes referencia C
-Residencial para personas mayores

Comercial:
-Antigüedades, objetos de arte hasta 50m2
-Artículos de deporte, armería y cuchillería, ortopedia, instrumentos de precisión, científicos y musicales- símbolos partiros, medallas y trofeos hasta 50m2.

-Bazar, platería, cristalería, artefactos de iluminación y del hogar hasta 50m2.
-Cerrajería hasta 50m2.
-Cuadros, marcos y espejos enmarcados hasta 50m2.
-Farmacia hasta 100m2.
-Herboristería hasta 100m2.
-Ferretería, herrajes y repuestos-materiales eléctricos hasta 50m2.
-Florería y plantas de interior hasta 50m2.
-Joyería y relojería-compraventa e metales y piedras preciosas hasta 50m2.
- Maquinas de oficina, calcula, contabilidad, computación, informática- aparatos y equipos de telefonía y comunicación hasta 50m2.
-Materiales de Construcción Clase I (exposición y venta sin depósito) hasta 50m2.
-Mercería, botonería, bonetería, fantasías hasta 50m2.
-Óptica, fotografía hasta 50m2.
-Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes-artículos de plástico y embalajes-artículos publicitarios hasta 50m2.
-Perfumería, artículos de limpieza y tocador hasta 50m2.
-Quiosco
-Rodados, bicicletas, motocicletas hasta 50m2.
-Santería, artículos de culto y rituales hasta 50m2.
-Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería hasta 50m2.
-Textiles, pieles, cueros, artículos personas, del hogar y afines hasta 50m2.
-Vidrios y espejos hasta 50m2.
-Papeles pintados, alfombras, artículos de decoración hasta 50m2.

Servicios:
-Agencias de loterías hasta 50m2.
-Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas hasta 50m2.
-Copias, fotocopias, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico hasta 50m2.
-Estudios profesionales hasta 50m2.
-Estudios profesionales (anexo a vivienda) hasta 50m2.
-Empresa de servicio de seguridad hasta 50m2.
-Empresa de publicidad hasta 50m2.
-Lavandería mecánica por sistema de autoservicio hasta 50m2.
-Locutorio hasta 50m2.
-Personales directos en general hasta 50m2.
-Receptoría de ropa para lavar hasta 50m2.
-Policía (comisaría)
-Oficinas descentralizadas referencia C.

Alojamiento:
-Casa de pensión referencia C
-Hotel familiar (con o sin servicio de comida) referencia C
-Hotel residencial referencia C
-Hotel referencia C.

-Hotel boutique referencia C.
-Albergue turístico, hostel referencia C.
-.Hostal, bed & breakfast, cama y desayuno referencia C.
- Hospedaje turístico, residencial turístico referencia C.

Sanidad:
-Consultorio veterinario hasta 50m2.
-Consultorio profesional (anexo a vivienda) hasta 50m2.
-Casa de cuidados paliativos referencia C.
-Centro de Salud Mental de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
-Centro de atención primaria de salud de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
-Vacunatorio hasta 50m2.

Educación:
-Jardín maternal privado referencia C.
-Escuela infantil privado referencia C.
-Jardín de infantes privado referencia C.
-Jardín maternal estatal.
-Escuela infantil estatal.
-Jardín de infantes estatal.
-Escuela primaria privada referencia C.
-Escuela primaria estatal.
-Escuela de educación especial con o sin formación laboral privada referencia C.
- Escuela de educación especial con o sin formación laboral estatal.

Diversiones públicas, cultura, culto y recreación:
-Centro cultural Clase A referencia C.
-Galería de arte hasta 200m2.
-Museo Clase II, condicionado por el inmueble.
-Biblioteca local
-Clubes de barrio referencia C

Transporte
-Garage y/o taller de subterráneo referencia C.
-Estación intermedia de subterráneo referencia C.
-Estación intermedia de tren suburbano referencia C.
-Estación terminal de subterráneo referencia C.
-Estación terminal de tren suburbano referencia C.

En las Avenidas Triunvirato y de los Incas, los usos permitidos son los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4) y los Agrupamientos del Cuadro de Usos del Suelo Industria Nº 3.9.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4) que se consignan a continuación con las siguientes referencias:

Cla nae	Rubro	
15	Elaboración de productos alimenticios y bebidas	Se permiten todas las actividades consignadas en esta división con las restricciones y referencias propias del Cuadro de Usos del Suelo industria nº 3.9.3 Correspondientes al área de alta mixtura de usos de suelo (4) .En ningún caso el F.O.S. Podrá superar lo establecido en las normas de edificabilidad de las respectivas áreas.
22	Edición e impresión; reproducción de grabaciones	Se permiten todas las actividades consignadas en esta división con las restricciones y referencias propias del cuadros de usos de suelo industria nº 3.9.3 Correspondientes al área de alta mixtura de usos de suelo (4), solo hasta 200 m2. En ningún caso el F.O.S. Podrá superar lo establecido en las normas de edificabilidad de las respectivas áreas.
24	Fabricación de sustancias y productos químicos	Se permiten todas las actividades consignadas en esta división con las restricciones y referencias propias del Cuadro de Usos del Suelo industria nº 3.9.3 Correspondientes al área de alta mixtura de usos de suelo (4), solo hasta cien (100) m2. En ningún caso el F.O.S. Podrá superar lo establecido en las normas de edificabilidad de las respectivas áreas.
26	Fabricación de productos minerales no metálicos	
	Taller de corte de vidrios y espejos. Puede incluir taller de marcos y exposición y venta	150*70
52	Reparación efectos personales y enseres domésticos	Se permiten todas las actividades consignadas en esta división con las restricciones y referencias propias del Cuadro de Usos del Suelo industria nº 3.9.3 Correspondientes al área de alta mixtura de usos de suelo (4), solo hasta 120 m2. En ningún caso el F.O.S. Podrá superar lo establecido en las normas de edificabilidad de las respectivas áreas.

5.7.33. U40 – Barrio INTA

1 U40) 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 U40) Delimitación: El Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.33.

3 U40) Subdivisión
3.1 U40) 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.

3.1f) 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 U40) Circulaciones
Ancho mínimo de calles: 10.50m
Ancho mínimo de sendas: cuatro (4) metros
Se admite una tolerancia de diez por ciento (10%)

4 U40) Tipología edilicia:
Se admiten todo tipo de topologías según normas de tejido para Áreas de Urbanización Determinada.

5 U40) 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 solo podrán construirse viviendas colectivas.

6 U40) 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).

7 U40) Normas especiales
7.1 U40) Autorízase 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

7.2 U40) Autorizase 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.

5.7.34. U41 – Estación Buenos Aires

1 U41) Carácter: Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del modelo territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable.

2 U41) Delimitación:
Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.34.

3 U41) Lineamientos Urbanísticos
La propuesta urbanística deberá seguir los siguientes lineamientos:
- Una edificación de diez (10) metros2 cada un (1) metro2 de espacio público atenuante.
- Una distancia máxima de quinientos (500) metros desde cualquier punto hasta una economía de aglomeración (diversificada o especializada). Una distancia máxima de trescientos cincuenta (350) metros desde cualquier punto hasta un espacio verde público. Una vialidad (vehicular o no) como mínimo cada doscientos cincuenta (250) metros, siendo setecientos cincuenta (750) metros el mínimo para arterias de uso vehicular.
- Inexistencia de condiciones deficitarias de vivienda y hacinamiento de los hogares.
- Una distancia máxima de seiscientos cincuenta (650) metros desde cualquier punto hasta un nodo de transporte público masivo.
- Cobertura total de los servicios públicos de infraestructura.
- Un desarrollo edilicio con menos de 2 pisos contados entre el edificio de mayor y de menor

altura de la manzana.
- Una dotación mínima de 20 árboles por cuadra de entre 90 y 130m de largo.
- Un porcentaje de reserva de espacio libre de manzana mínimo de veinte por ciento (20%).
- Un mínimo de diez por ciento (10%) de la superficie del área total declarada como reserva no urbanizable (normativa UP o similar).
- Un ángulo del factor de visualización del cielo no menor a 70° desde el centro del espacio público.
- Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial/no residencial.
- Una proporción de espacio verde absorbente no menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) del área total de la propuesta.

La evaluación de los indicadores corresponderá a la autoridad de aplicación.

4 U41) Disposiciones particulares para el espacio público

4.1 U41) En totalidad del espacio público que circunda a los edificios, deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de Servicios Públicos de escala barrial.

4.2 U41) El Estado Nacional y/o los desarrolladores según corresponda deberán presentar el Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento, Cesión de Calles, Ochavas y Espacios de Uso y Utilidad Pública, en un todo de acuerdo con el Título 4 del presente Código. Dicho plano deberá discriminar la superficie que permanecerá afectada al uso ferroviario de la que se destine al desarrollo urbano motivo de la presente Ley. Del total de esta última superficie, se deberá ceder a título gratuito, el sesenta y cinco por ciento (65%) para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

5 U41) Capacidad constructiva y tejido edilicio

5.1 U41) Capacidad constructiva

Unidad de intervención Buenos Aires

Unidad de intervención Buenos Aires	Área (m2)		%		Sup. Edificable total (m2)
	Destino Edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP	
Buenos Aires	54.567	1.011.337	35	65	170.000

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/-0.00m.

La distribución de la capacidad constructiva deberá respetar las características del tejido edilicio predominante en los ámbitos linderos.

5.2 U41) Tejido edilicio

Unidad de intervención Buenos Aires

Área Residencial con economías de aglomeración diversificadas
-Polígono Buenos Aires:
- cien por ciento (100%) de la superficie sujeta a privatización: Plano límite horizontal veinticuatro (24) metros.
La normativa morfológica reconoce las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos. Por lo tanto las edificaciones que se desarrollen en la superficie sujeta a privatización consideraran las dimensiones morfológicas particulares de las zonas componentes del sector y de acuerdo a la caracterización del barrio y respetando los edificios y/o áreas de valor patrimonial.

El tejido edilicio parcelario se define de acuerdo a criterios morfológicos y según los usos, contemplando a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano.

6 U41) Usos:
En este Área resultará de aplicación lo normado para el Área de Media Mixtura de Usos (3).

6.1 U41) Usos requeridos:
Estacionamiento, Carga y Descarga de las actividades principales.
Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los terrenos.

5.7.35. U42 – Estación Sáenz

1 U42) Carácter
Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del Modelo territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable.

2 U42) Delimitación
Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.35.

3 U42) Lineamientos Urbanísticos:
La propuesta urbanística deberá seguir los siguientes lineamientos:
- Una edificación de diez (10) metros2 cada un (1) metro2 de espacio público atenuante.
- Una distancia máxima de quinientos (500) metros desde cualquier punto hasta una economía de aglomeración (diversificada o especializada). Una distancia máxima de trescientos cincuenta (350) metros desde cualquier punto hasta un espacio verde público. Una vialidad (vehicular o no) como mínimo cada doscientos cincuenta (250) metros, siendo setecientos cincuenta (750) metros el mínimo para arterias de uso vehicular.
- Inexistencia de condiciones deficitarias de vivienda y hacinamiento de los hogares.
- Una distancia máxima de seiscientos cincuenta (650) metros desde cualquier punto hasta un nodo de transporte público masivo.
- Cobertura total de los servicios públicos de infraestructura.
- Un desarrollo edilicio con menos de 2 pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana.
- Una dotación mínima de 20 árboles por cuadra de entre 90 y 130m de largo.
- Un porcentaje de reserva de espacio libre de manzana mínimo de veinte por ciento (20%).
- Un mínimo de diez por ciento (10%) de la superficie del área total declarada como reserva no urbanizable (normativa UP o similar).
- Un ángulo del factor de visualización del cielo no menor a 70° desde el centro del espacio

público.
- Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial/no residencial.
- Una proporción de espacio verde absorbente no menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) del área total de la propuesta.

La evaluación de los indicadores corresponderá al Organismo Competente.

4 U42) Disposiciones particulares para el espacio público
4.1 U42) En la totalidad del espacio público que circunda a los edificios, deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de Servicios Públicos de escala barrial.

4.2 U42) El Estado Nacional y/o los desarrolladores según corresponda deberán presentar el Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento, Cesión de Calles, Ochavas y Espacios de Uso y Utilidad Pública, en un todo de acuerdo con el Título 4 del presente Código. Dicho plano deberá discriminar la superficie que permanecerá afectada al uso ferroviario de la que se destine al desarrollo urbano motivo de la presente Ley. Del total de esta última superficie, se deberá ceder a título gratuito, el sesenta y cinco por ciento (65%) para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
5 U42) Capacidad constructiva y tejido edilicio
5.1 U42) Capacidad constructiva

Unidad Intervención Buenos Aires	Área (m2)	Sup. Edificable total (m2)
	Destino Edif.	
Estación Sáenz	18.482	70.000

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/- 0.00m.

La distribución de la capacidad constructiva deberá respetar las características del tejido edilicio predominante en los ámbitos linderos.

5.2 U42) Tejido edilicio:
Unidad de intervención Sáenz.
Área residencial con economías de aglomeración diversificadas - Polígono Sáenz
- cien por ciento (100%) de la superficie sujeta a privatización: Plano límite horizontal veinticuatro (24) metros.
La normativa morfológica reconoce las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos. Por lo tanto las edificaciones que se desarrollen en la superficie sujeta a privatización consideraran las dimensiones morfológicas particulares de las zonas componentes del sector y de acuerdo a la caracterización del barrio y respetando los edificios y/o áreas de valor

patrimonial.
El tejido edilicio parcelario se define de acuerdo a criterios morfológicos y según los usos, contemplando a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido.

6 U42) Usos:
En este Área resultará de aplicación lo normado para el Área de Media Mixtura de Usos (2).

6.1 U42) Usos requeridos:
Estacionamiento, carga y descarga de las actividades principales. Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los terrenos.

5.7.36. U43 – Nuevo Caballito (Playa Caballito)

1 U43) Carácter:
Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del Modelo Territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable.

2 U43) Delimitación:
El Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.36

3 U43) Parcelamiento: Cumplirá con el Título 4 del Código Urbanístico.

4 U43) Lineamientos Urbanísticos
- La propuesta urbanística deberá seguir los siguientes lineamientos:
- Una edificación de diez (10) metros2 cada un (1) metro2 de espacio público atenuante.
- Una distancia máxima de quinientos (500) metros desde cualquier punto hasta una economía de aglomeración (diversificada o especializada).
- Una distancia máxima de trescientos cincuenta (350) metros desde cualquier punto hasta un espacio verde público.
- Una vialidad (vehicular o no) como mínimo cada doscientos cincuenta (250) metros, siendo setecientos cincuenta (750) metros el mínimo para arterias de uso vehicular
- Inexistencia de condiciones deficitarias de vivienda y hacinamiento de los hogares
- Una distancia máxima de seiscientos cincuenta (650) metros desde cualquier punto hasta un nodo de transporte público masivo.
- Cobertura total de los servicios públicos de infraestructura
- Un desarrollo edilicio con menos de 2 pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana.
- Una dotación mínima de 20 árboles por cuadra de entre 96 y 130m de largo.
- Un porcentaje de reserva de espacio libre de manzana mínimo de veinte por ciento (20%)
- Un mínimo de diez por ciento (10%) de la superficie del área total declarada como reserva no urbanizable (normativa UP o similar)
- Un ángulo del factor de visualización del cielo no menor a 70 °desde el centro del espacio público.
- Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) /25% de destinos residencial/no residencial
- Una proporción de espacio verde absorbente no menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) del área total de la propuesta
La evaluación de los indicadores corresponderá a la autoridad de aplicación.

5 U43) Disposiciones Particulares para el espacio público
5.1 U43) En la totalidad del espacio público que circunda a los edificios, deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de Servicios Públicos de escala barrial y a escala urbana.
5.2 U43) El Estado Nacional y/o los desarrolladores según corresponda deberán presentar el Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento, Cesión de Calles, Ochavas y Espacios de Uso y Utilidad Pública, en un todo de acuerdo con el Título 4 del presente Código. Dicho plano deberá discriminar la superficie que permanecerá afectada al uso ferroviario y centros de transbordo de la que se destine al desarrollo urbano. Del total de esta última superficie, se deberá ceder a título gratuito, el sesenta y cinco por ciento (65%) para uso

5.3 U43) Se deberá preservar las superficies necesarias para asegurar la materialización de los viaductos y/o soterramiento de las líneas ferroviarias que oportunamente se proyecten, como instancia superadora del actual trazado a nivel.

6 U43) Capacidad constructiva y tejido edilicio
6.1 U43) Capacidad constructiva y tejido edilicio

	Área (m2)		%		Sup. Edificable total (m2)
	Destino edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP	
Nuevo Caballito	69.249	128.606	35	65	155.000

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/-0,00 m.
La distribución de la capacidad constructiva deberá respetar las características del tejido edilicio predominante en los ámbitos linderos.

6.2 U43) Tejido Edilicio
Área residencial con economías de aglomeración diversificadas: Plano límite Horizontal veinticuatro (24) metros.
La normativa morfológica reconoce las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos. Por lo tanto las edificaciones que se desarrollen en la superficie sujeta a privatización consideraran las dimensiones morfológicas particulares de las zonas componentes del sector y de acuerdo a la caracterización del barrio y respetando los edificios y/o áreas de valor patrimonial.

El tejido edilicio parcelario se define de acuerdo a criterios morfológicos y según los usos, contemplando a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano.

7 U43) Usos
En este Área resultará de aplicación lo normado para el Área de Media Mixtura de Usos (2), exceptuando los usos bajo la descripción “Locales de Diversión” de la categoría “Cultura -Espectáculos, Recreación, Esparcimiento, Cultura y Culto”.

7.1 U43) Usos requeridos:
Estacionamiento, Carga y Descarga de las actividades principales.
Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los terrenos.

5.7.37. U44 – Nuevo Liniers (Ex Playa Ferroviaria Liniers)

1 U44) Carácter:
Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del Modelo Territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable
2 U44) Delimitación:
El Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.37. Comprende las Fracciones C y H de la Manzana 64A, Sección 95, Circunscripción 1.

3 U44) Parcelamiento: Cumplirá con el Título 4 del Código Urbanístico.

4 U44) Lineamientos Urbanísticos
La propuesta urbanística deberá seguir los siguientes lineamientos:
- Una edificación de diez (10) m2 cada un (1) m2 de espacio público atenuante.
- Una distancia máxima de quinientos (500) metros desde cualquier punto hasta una economía de aglomeración (diversificada o especializada).
- Una distancia máxima de trescientos cincuenta (350) metros desde cualquier punto hasta un espacio verde público.
- Una vialidad (vehicular o no) como mínimo cada doscientos cincuenta (250) metros, siendo setecientos cincuenta (750) metros el mínimo para arterias de uso vehicular.
- Inexistencia de condiciones deficitarias de vivienda y hacinamiento de los hogares.
- Una distancia máxima de seiscientos cincuenta (650) metros desde cualquier punto hasta un nodo de transporte público masivo.
- Cobertura total de los servicios públicos de infraestructura.
- Un desarrollo edilicio con menos de 2 pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana.
- Una dotación mínima de 20 árboles por cuadra de entre 96 y 130m de largo.
- Un porcentaje de reserva de espacio libre de manzana mínimo de veinte por ciento (20%)
- Un mínimo de diez por ciento (10%) de la superficie del área total declarada como reserva no urbanizable (normativa UP o similar).
- Un ángulo del factor de visualización del cielo no menor a 70° desde el centro del espacio público.
- Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) /25% de destinos residencial/no residencial.
- Una proporción de espacio verde absorbente no menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) del área total de la propuesta.
La evaluación de los indicadores corresponderá al Organismo Competente.

5 U44) Disposiciones particulares para el espacio público

5.1 U44) En la totalidad del espacio público que circunda a los edificios, deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de Servicios Públicos de escala barrial y a escala urbana.

5.2 U44) El Estado Nacional y/o los desarrolladores según corresponda deberán presentar ante la Dirección de Catastro del GCBA, para su Registro, el Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento, Cesión de Calles, Ochavas y Espacios de Uso y Utilidad Pública, en un todo de acuerdo con el Título 4 del presente Código. Dicho plano deberá discriminar la superficie que permanecerá afectada al uso ferroviario y centros de transbordo de la que se destine al desarrollo urbano. Del total de esta última superficie, se deberá ceder a título gratuito, el sesenta y cinco por ciento (65%) para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

5.3 U44) Se deberá preservar las superficies necesarias para asegurar la materialización de los viaductos y/o soterramiento de las líneas ferroviarias que oportunamente se proyecten, como instancia superadora del actual trazado a nivel.

6 U44) Capacidad constructiva y tejido edilicio
6.1 U44) Capacidad constructiva y tejido edilicio

	Área (m^2)		%		Sup. Edificable total (m^2)
	Destino edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP	
Nuevo Liniers	103.186	191.631	35	65	175.000

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/-0,00m.
La distribución de la capacidad constructiva deberá respetar las características del tejido edilicio predominante en los ámbitos linderos.

6.2 U44) Tejido Edilicio
Área residencial con economías de aglomeraciones diversificadas:
80% de la superficie sujeta a privatización: Plano límite horizontal veinticuatro (24) metros.
20% de la superficie sujeta a privatización: Plano límite horizontal 39m.
Área Protección Patrimonial: De acuerdo a protección aplicable ,
La normativa morfológica reconoce las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos. Por lo tanto las edificaciones que se desarrollen en la superficie sujeta a privatización considerarán las dimensiones morfológicas particulares de las zonas componentes

del sector y de acuerdo a la caracterización del barrio y respetando los edificios y/o áreas de valor patrimonial.
El tejido edilicio parcelario se define de acuerdo a criterios morfológicos y según los usos, contemplando a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano.

7 U44) Usos
En este Área resultará de aplicación lo normado para el Área de Media Mixtura de Usos (2).
En este Área no se admitirá la localización de equipamientos generales.
Área de Protección Patrimonial: será de aplicación lo normado para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo.(4)

7.1 U44) Usos requeridos: Estacionamiento, Carga y Descarga de las actividades principales. Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los terrenos.

5.7.38. U45 – Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo)

1 U45) Carácter:
Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del Modelo Territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable.

2 U45) Delimitación:
El Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.38.

3 U45) Parcelamiento: Cumplirá con el Título 4 del Código Urbanístico.

4 U45) Lineamientos Urbanísticos
La propuesta urbanística deberá seguir los siguientes lineamientos:
- Una edificación de diez (10) metros2 cada un (1) metro2 de espacio público atenuante.
- Una distancia máxima de quinientos (500) metros desde cualquier punto hasta una economía de aglomeración (diversificada o especializada).
- Una distancia máxima de trescientos cincuenta (350) metros desde cualquier punto hasta un espacio verde público.
- Una vialidad (vehicular o no) como mínimo cada doscientos cincuenta (250) metros, siendo setecientos cincuenta (750) metros el mínimo para arterias de uso vehicular.
- Inexistencia de condiciones deficitarias de vivienda y hacinamiento de los hogares.
- Una distancia máxima de seiscientos cincuenta (650) metros desde cualquier punto hasta un nodo de transporte público masivo.
- Cobertura total de los servicios públicos de infraestructura
- Un desarrollo edilicio con menos de dos (2) pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana.
- Una dotación mínima de veinte (20) árboles por cuadra de entre noventa y seis (96) y ciento treinta (130) metros de largo.
- Un porcentaje de reserva de espacio libre de manzana mínimo de veinte por ciento (20%).
- Un mínimo de diez por ciento (10%) de la superficie del área total declarada como reserva no urbanizable (normativa UP o similar).
- Un ángulo del factor de visualización del cielo no menor a 70° desde el centro del espacio público.
- Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) /veinticinco por ciento (25%) de

destinos residencial/no residencial.
- Una proporción de espacio verde absorbente no menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) del área total de la propuesta

5 U45) Disposiciones particulares para el espacio público
5.1 U45) En la totalidad del espacio público que circunda a los edificios, deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de Servicios Públicos de escala barrial y a escala urbana.

5.2 U45) El Estado Nacional y/o los desarrolladores según corresponda deberán presentar ante la Dirección de Catastro del GCBA, para su Registro, el Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento, Cesión de Calles, Ochavas y Espacios de Uso y Utilidad Pública, en un todo de acuerdo con el Título 4 del presente Código. Dicho plano deberá discriminar la superficie que permanecerá afectada al uso ferroviario y centros de transbordo de la que se destine al desarrollo urbano. Del total de esta última superficie, se deberá ceder a título gratuito, el sesenta y cinco por ciento (65%) para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

5.3 U45) Se deberá preservar las superficies necesarias para asegurar la materialización de los viaductos y/o soterramiento de las líneas ferroviarias que oportunamente se proyecten, como instancia superadora del actual trazado a nivel.

6 U45) Capacidad constructiva y tejido edilicio
6.1 U45) Capacidad constructiva y tejido edilicio

	Área (m^2)		%		Sup. Edificable total (m^2)
	Destino edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP	
Nuevo Palermo I	37.630	69.884	35	65	99.000

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/-0,00m.

La distribución de la capacidad constructiva deberá respetar las características del tejido edilicio predominante en los ámbitos linderos.

6.2 U45) Tejido Edilicio
Área residencial con economías de aglomeraciones diversificadas:
- Manzanas frentistas a J. B. Justo: Plano límite horizontal 50m
- Manzanas frentistas a Godoy Cruz: Plano límite horizontal treinta y un (31) metros

Área equipamiento según Convenio Urbanístico“Polo Científico y Tecnológico - Predio Ex Bodegas Giol y Ex Bodegas Santa Ana”
La normativa morfológica reconoce las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos. Por lo tanto las edificaciones que se desarrollen en la superficie sujeta a privatización consideraran las dimensiones morfológicas particulares de las zonas componentes del sector y de acuerdo a la caracterización del barrio y respetando los edificios y/o áreas de valor patrimonial.

El tejido edilicio parcelario se define de acuerdo a criterios morfológicos y según los usos, contemplando a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano.
7 U45) Usos
En este Área resultará de aplicación lo normado para el Media Mixtura de Usos (2).

En este distrito no se admitirá la localización de equipamientos generales del Cuadro de Usos Nº 3.3.

En relación a los usos industriales los mismos quedan referenciados con el numeral “C”.

7.1 U45) Usos requeridos: Estacionamiento, Carga y Descarga de las actividades principales.

En el caso de la carga y descarga queda prohibido el acceso de camiones por la Av. Santa Fe o por la calle Godoy Cruz.

Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los terrenos.

El MDU autoriza el desarrollo de los usos correspondientes a las sedes del Ministerio de Ciencia Tecnología e Innovación Productiva de la Nación (MINCYT) del Consejo Nacional de Investigación Científica y Técnica (CONICET), de la Agencia Nacional de Promoción Científica y Tecnológica (ANPCYT), encuadrados en el rubro “Oficinas Públicas con y sin acceso al público” del Agrupamiento Equipamiento: Servicios Públicos, a los Centros de Investigación y Laboratorios Nacionales e Internacionales (INCEyT) encuadrados en el rubro “Instituto de Investigación con Laboratorio” de la Categoría Educación - Escala Urbana y, al Museo Interactivo de Ciencia y Tecnología (MUCYT), encuadrado en el, todos ellos consignados del Cuadro de Usos Nº 3.3 del Código Urbanístico, en el predio con frente a la calle Godoy Cruz entre las calles Paraguay y prolongación virtual de Soler, cuya delimitación se grafica en el Plano Nº 5.7.37.7.1.
Los usos admitidos se desarrollarán en la volumetría que se grafica y sus respectivos balances de superficie.
Balance de Superficies de Uso por etapa constructiva

1º etapa: Obras de Refuncionalización y Ampliación	2º etapa: Obras de Ampliación	
Uso principal	Uso principal	Uso principal
MINCyT	CONICET	MUCyT

<table>
<tr><td colspan="2">ANPCyT</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">INCEyT</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos Complementarios</td><td>Usos Complementarios</td><td>Usos Complementarios</td></tr>
<tr><td>MINCyT</td><td>Guardería
Bar
Restaurant</td><td></td><td rowspan="2">Biblioteca/Hemeroteca
Salas de Conferencias
Salas de Exposición
Bar
Local comercial
Casa de Huéspedes</td></tr>
<tr><td>INCEyT</td><td>Laboratorios de Investigación</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Usos Requeridos (los específicos para la 1º etapa son los establecidos para la totalidad de los usos admitidos)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Espacio de Estacionamiento
175 módulos
4 módulos 3.50 x 5.00m para discapacitados</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Espacios de Carga y descarga
2 módulos de 3.10 x 11.24m</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie total 1º etapa:
24.874.21 m^2</td><td colspan="2">Superficie total 2º etapa:
19.838.5 m^2</td></tr>
<tr><td colspan="4">Superficie total 1º y 2º etapa:
44.712.71 m^2</td></tr>
</table>

5.7.39. U46 – Barrio Ribera Iguazú

1 U46) 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° 5.7.39.

3 U46) 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 mínimo 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 U46) 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 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 prejuicios (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.

5.7.40. U47 – Barrio Alvarado

1 U47) Carácter: Zona destinada al uso residencial de densidad media, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 U47) 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° 5.7.40.

3 U47) 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 U47.

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 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 prejuicios (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.

5.7.41. U48 – Barrio Luna

1 U48) Carácter: Zona destinada al uso residencial de densidad media, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.
2 U48) 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° 5.7.41 I.

3 U48) 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 U48) 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 prejuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza-Riachuelo)".

5 U48) 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.

5.7.42. U49 – Barrio Orma

1 U49) Carácter: Zona destinada al uso residencial de densidad media, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 U49) Delimitación: Desde la intersección del eje de la calle Luna con el eje de la calle Orma, por

ésta hasta la calle Magaldi, por esta hasta el deslinde con el 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° 5.7.42.

3 U49) 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 U49) 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 prejuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza-Riachuelo)".

5 U49) 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.

5.7.43. U50 – Barrio Pepirí y Diógenes Taborda

1 U50) Carácter: Zona destinada al uso residencial de densidad media, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 U50) 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° 5.7.43.

3 U50) 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 U50) 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 prejuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza-Riachuelo)".

5 U50) 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.

5.7.44. U51 – Barrio Cildañez

1 U51) Carácter: Urbanización de la ex Villa 6 - Barrio Cildanez, para su radicación definitiva con actividades residenciales y productivas de carácter familiar y equipamiento comunitario.

2 U51) Delimitación: El Área está delimitado por el polígono, según Plano N° 5.7.44.

3 U51) Parcelamiento y disposiciones particulares
3.1 U51) 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 U51) 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 U51) Tipología Edilicia:
Consolidación de la edificación existente. Se permiten edificios de vivienda colectiva e individual.

5 U51) 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 Cildanez.

6 U51) Disposiciones complementarias
Autorizase 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 U51.

5.7.45. U52 – Barrios Nuevos

1 U52) Carácter: Urbanización con criterios de radicación definitiva destinada a viviendas, actividades productivas de carácter familiar y equipamiento comunitario. Se destinarán a actividades residenciales de densidad media y media baja, admitiéndose usos mixtos compatibles con la vivienda. Se subdividen en subÁreas de acuerdo a su localización determinada.

2 U52) Delimitación:
2.1 U52) Barrio Los Pinos
Polígono delimitado por Av. De La Riestra, calle Portela, y deslinde con el Club del personal civil de la Fuerza Aérea Argentina.

2.2 U52) Ex Villa 3
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).

2.3 U52) Ex Villa 15
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.

2.4 U52) Barrio Emaus (Ex Villa 16)
Polígono delimitado por Av. Lisandro de la Torre, calle Madariaga, calle Timoteo Gordillo, y prolongación virtual de la calle Sumaca Itatí.

2.5 U52) Barrio Pirelli (Ex Villa 17)

Polígono delimitado por la calle Zuviría, calle Saladillo, calle Echeandía, y calle José León Suarez.

2.6 U52) Barrio Calacita
Polígono delimitado por la Av. Lacarra, calle Ana María Janner, calle Laguna, y calle José Barros Pazos.

2.7 U52) Barrio Los Piletones
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.

2.8 U52) Barrio Esperanza
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.

2.9 U52) Barrio Scapino
Polígono delimitado por calle José León Suarez, Echeandía, Av. Comandante Luis Piedrabuena, prolongación virtual de la calle Scapino, y calle Scapino.

3 U52) Regularización: Se deberá regularizar la situación existente.

4 U52) Normas Urbanísticas
4.1 U52) Subdivisión: Vía púbica y parcelamiento
4.1.1 U52) Vía pública:
4.1.1a) 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.

4.1.1b) A los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja, se admitirán dimensiones distintas.

4.1.1c) Se preservaran las condiciones de las calles y senderos preexistentes permitiéndose los que actualmente se encuentren consolidados urbanísticamente.

4.1.1d) En intervenciones futuras, los anchos de las vías públicas serán determinadas por las condiciones de proyecto mejorando las condiciones preexistentes.

4.1.1e) 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.

4.1.1f) 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.

4.1.1g) 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.

4.1.2 U52) Parcelamiento: la regularización procurará conformar una estructura parcelaria de acuerdo a lo siguiente:

4.1.2a) Para la regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4.

4.1.2b) 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%)

4.1.2c) 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.

4.1.2d) A los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja, se admitirán dimensiones distintas.

4.1.2e) Las propuestas de parcelamiento para nuevas intervenciones deberán cumplir con las normas generales del Título 4.

4.2 U52) Tipología Edilicia:
4.2.1 U52) Se permiten edificios de vivienda multifamiliar e individual
4.2.2 U52) Regularización de edificación existente
4.2.2a) 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.

4.2.2b) No se admiten intervenciones y/o ampliaciones hasta tanto se regularice la situación existente.
4.2.2c) Cualquier intervención propenderá a cumplir requerimientos mínimos de iluminación y ventilación a establecer según se describe en el artículo 7 de esta Área.

4.2.3 U52) Obra nueva, ampliaciones
Deberán cumplir requerimientos mínimos de iluminación y ventilación.

5 U52) Disposiciones particulares: Únicamente para el caso obra nueva o ampliación de parcela y edificación regularizada.

5.1 U52) 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.

5.2 U52) Parcelas mayores a quinientos metros cuadrados (500m2).
F.O.T. máximo: 2
F.O.S.: 65 %
Plano límite: doce (12) metros

5.3 U52) La línea de edificación para cada manzana será la determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.

5.4 U52) 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 22 m. 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, solo 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 limite 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

6 U52) 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 con los rubros previstos en el agrupamiento "Residencia" deberá contar con entrada 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 — 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 — 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 U52) Disposiciones complementarias:

7.1 U52) 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 U52) 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 U52) 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 parte de las mesas participativas, explicando en detalle las tareas a realizar con sus co-

rrespondientes plazos de cumplimiento, y documentando dicha participación vecinal en actas suscriptas por todos los asistentes a la mesa.

5.7.46. U53 – Barrio Agustín Magaldi

1 U53) 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 U53) 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 5.7.46.

3 U53) Subdivisión:
3.1 U53) Parcelamiento: Se deberá regularizar la situación existente conformando una estructura parcelaria conforme lo siguiente:

3.1.1 U53) 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 U53) 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 U53) En parcelas menores deciento 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 U53) 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 U53) 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 Área U53.

4 U53) 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 esta 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, causa 1569 x, "Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/Estado Nacional y otros s/ daños y prejuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza-Riachuelo)".

5 U53) 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 U53) Normas especiales:
6.1 U53) Autorizase al Organismo Competente a adoptar las siguientes medidas conducentes a facilitar la registración de los planos:

6.1.1 U53) 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 U53) 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.

5.7.47. U54 - Barrio El Pueblito

1 U54) 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 U54) 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 5.7.47.

3 U54) Subdivisión:
3.1 U54) Parcelamiento: Se deberá regularizar la situación existente conformando una estructura parcelaria conforme lo siguiente:
3.1.1 U54) 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 U54) 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 U54) 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 U54) 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 U54) 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 U54) 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 Rió 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 prejuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza-Riachuelo)”.

5 U54) 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 U54) Normas especiales:
6.1 U54) Autorizase al Organismo Competente a adoptar las siguientes medidas conducentes a facilitar la registración de los planos:

6.1.1 U54) 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 U54) 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.

5.7.48. U55 - Parque de la Innovación

1 U55) Carácter General:
Sector urbano de característica diferencial, objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión de suelo y plásticas urbanas. Consiste en la localización de equipamiento educativo en combinación a diversos usos en relación al entorno del predio.

2 U55) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.48.

3 U55) Disposiciones Generales: Se regirá por las disposiciones generales del Título 4 y Título 6 del Código Urbanístico.

4 U55) Disposiciones Particulares:
El Área se divide en las siguientes zonas:

4.1.1 U55) Zona A
Delimitación: Según Plano Nº 5.7.48
Carácter: Zona de carácter residencial de densidad media, en la cual se admiten usos comerciales y de servicio.
Estructura parcelaria: Se admite la subdivisión hasta dos manzanas de parcela única.
Morfología edilicia: Libre, de acuerdo a la función del edificio.
Plano límite horizontal: 100m a contar desde la cota de parcela.
F.O.S: Se admite ocupación total.
F.O.T: 8

Superficie total a construir: 150.000m2 exceptuando subsuelos.
Usos permitidos:
- Específicos de la actividad principal residencial y los complementarios y conexos necesarios para el desarrollo del Parque de la Innovación y el entorno urbano.
Usos requeridos:
- Estacionamiento
- Carga y descarga
Los estacionamientos podrán localizarse en el subsuelo de los predios, pudiendo proponerse su mancomunidad.

Además de cumplimentar la cantidad de cocheras exigidas por el uso proyectado por el Código Urbanístico, se tendrán que hacer un cien por ciento (100%) más de cocheras para estacionamiento comercial, abierto las 24 (veinticuatro) horas con entrada independiente.
Observaciones: Los proyectos a desarrollar deberán contar con el visado Organismo Competente

en materia de Planeamiento Urbano, previo al registro de los planos.
4.1.2. U55) Zona B
Delimitación: Según Plano Nº 5.7.48.
Carácter: Área con actividades educativas, culturales y de esparcimiento compatibles con la residencia.
Estructura parcelaria: No se admite subdivisión.
Morfología edilicia: Edificio/ámbito con nivel de protección edilicia cautelar que admite grados de intervención. Todo proyecto modificatorio debe presentarse en consulta ante el Organismo Competente.
F.O.S: Se admite ocupación total.
Superficie total a construir: dos mil (2.000) m2 exceptuando subsuelos.
Usos permitidos:
- Actividades con consulta Consejo.
Usos requeridos:
- Estacionamiento
- Carga y descarga

Los estacionamientos podrán localizarse en el subsuelo de los predios, pudiendo proponerse su mancomunidad.
Observaciones: Las nuevas construcciones no podrán exceder la altura del edificio patrimonial existente. Se admitirá la construcción en subsuelos en un ochenta por ciento (80%) de la superficie del sector, destinándose un veinte por ciento (20%) a suelo absorbente.

4.1.3. U55) Zona C
Delimitación: Según Plano Nº 5.7.48.
Carácter: Área con actividades innovación y tecnología educativa propias de una economía de aglomeración especializada.
Estructura parcelaria: Se admite la subdivisión en manzanas y parcelas.

Morfología edilicia: Libre, de acuerdo a la función del edificio. El plano límite de los edificios no podrá exceder los 37m.
Ocupación del Suelo: 35%. Se garantizará un mínimo del cuarenta y cinco por ciento (45%) del total de la superficie del espacio verde de proximidad como superficie permeable sobre suelo natural. El veinte por ciento (20%) de la superficie total destinada a circulación, áreas de juego, recreación y toda área que requiera el uso de pavimento se materializará con solados permeables o semipermeables.
Usos permitidos:
- Los específicos de la actividad principal educativa y los complementarios y conexos necesarios para el desarrollo del Parque de la innovación y el entorno urbano.
- Establecimientos educativos, servicios y actividades productivas asociadas a dichos equipamientos, con actividades complementarias y/o suplementarias administrativas y comerciales, culturales y recreativas compatibles. Residencia.
Usos requeridos:
- Estacionamiento

- Carga y descarga
Los estacionamientos podrán localizarse en el subsuelo de los predios, pudiendo proponerse su mancomunidad.

5) Disposiciones Particulares:
Establecimientos educativos, equipamiento de cultura y esparcimiento, comercios, residencias y servicios.

6) Lineamientos Generales: El amanzanamiento interior del predio deberá ser diseñado a semejanza de la trama urbana e integrado a la misma, generando infraestructuras de calles, aceras y equipamiento urbano de acuerdo como lo explicita la normativa urbanística y los lineamientos del espacio público vigente.
El proyecto deberá cumplimentar criterios y lineamientos ambientales para el espacio público y las construcciones del área. Estos criterios de tipo económico-funcional, de movilidad, de viario público, de confort y seguridad, peatonal, de habitabilidad, de calidad ambiental y metabolismo son los impulsados por la Ley Programa Buenos Aires Verde.

Sobre los bordes del predio deberán localizarse aquellas construcciones destinadas a uso residencial con planta baja comercial y al interior del predio se desarrollará el equipamiento educativo pertinente con accesos directamente vinculados a la vía pública.

Los edificios a localizar sobre las Avenidas Udaondo y extensión de Figueroa Alcorta, deberán contar con actividades hacia la vía pública. Contarán con acceso y egreso de público y vidrieras de exhibición y/o ámbitos con iluminación constante. No se permiten actividades y/o construcciones que planteen fachadas ciegas.

5.7.49. U56 - Villa Olímpica

ZONA I
Zona I a)
1 U56) Carácter: Zona de carácter residencial de densidad media alta, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 U56) Delimitación: Según Plano N° 5.7.49

3 U56) Subdivisión: Según Plano N° 5.7.49 a)

4 U56) Tipología edilicia: Solo se admiten edificios entre medianeras
a) Disposiciones particulares:
Tejido:
Morfología edilicia:
Volumen envolvente: Altura máxima: veintiún (21) metros sobre la L.O. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro. Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a dos (2) metros de L.O. o L.E. con un plano límite trazado a cuatro (4) metros 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 de esquina podrán elevar el plano límite 6 m más en una superficie que no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la impronta a edificar.

b) Ocupación de la parcela: Según Plano N° 5.7.49 a). Los espacios generados por el retiro de frente la normativa de Edificación serán parquizados y de acceso público.

5 U56) Usos:
Usos permitidos: Los correspondientes al Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3).

Usos requeridos: Para aquellas parcelas que no cuenten con permiso de obra a la fecha de sanción de la Ley Nº 5.704: Guarda o Estacionamiento Vehicular y Carga y descarga según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 y la normativa de edificación.

6) Observaciones: Para acrecentar el espacio aéreo o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres reales entre parcelas colindantes. En cada una de las parcelas afectadas podrán constituirse servidumbres reales aunque éstas sean de un mismo propietario y perdurarán mientras subsistan los edificios.

Antes de concederse el permiso de obra, las servidumbres deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre el arranque del espacio urbano y del patio auxiliar, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.

Zona I b)
1 U56) Carácter: Zona de carácter residencial de densidad media alta, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 U56) Delimitación: según Plano N° 5.7.49.

3 U56) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones del Título 4del Código Urbanístico.

4 U56) Tipología edilicia: Solo se admiten edificios entre medianeras.

a) Disposiciones particulares:
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, no siendo de aplicación la relación R ni la relación 1,5 entre Líneas de Frente Interno.
Morfología edilicia:
Volumen envolvente: Altura máxima: veintiún (21) metros sobre la L.O. /L.E a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro por encima de dicha altura se podrá

construir un nivel retirado a dos (2) metros de L.O. o L.E. con un plano límite trazado a cuatro (4) metros 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.
b) Ocupación de la parcela: Según Plano N° 5.7.49 a). Los espacios generados por el retiro de frente la normativa de Edificación serán parquizados y de acceso público.

5 U56) Usos:
Usos permitidos: Los correspondientes al Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3).
Usos requeridos: guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.
Otras actividades: De acuerdo a Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

Zona II
1 U56) Carácter: Zona de carácter residencial de densidad media alta, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 U56) Delimitación: Según Plano N° 5.7.49

3 U56) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U56) Tipología edilicia: Se admiten solamente edificios entre medianeras, a excepción de la manzana indicada en el Plano Nº 5.7.49.
a) Edificios entre medianeras
Disposiciones particulares:
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales los articulo 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, no siendo de aplicación la relación R ni la relación 1,5 entre Líneas de Frente Interno.
Morfología edilicia:
Volumen envolvente:
Altura máxima: veintiún (21) metros sobre la L.O. /L.E a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a dos (2) metros de L.O. o L.E. con un plano límite trazado a cuatro (4) metros 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.
Ocupación de la parcela: Cumplirá las disposiciones generales del Título 4.
b) Edificios de Perímetro Libre
Ocupación de la parcela: Manzana 123J la ocupación se define en el plano Plano N° 5.7.49a).

5 U56) Usos:
Usos permitidos: Los correspondientes al Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3).
Usos requeridos: guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3. La Manzana 123J esta exceptuada del requerimiento de esta-

cionamiento.

Zona III
1 U56) Carácter: área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala barrial.
2 U56) Delimitación: según Plano N° 5.7.49.

3 U56) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U56) Tipología edilicia: Se admiten solo edificios entre medianeras, a excepción de la manzana destinada a equipamiento educacional donde se admitirá edificios de perímetro libre.

U56) Edificios entre medianeras
Disposiciones particulares:
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, no siendo de aplicación la relación R ni la relación 1,5 entre Líneas de Frente Interno.

Morfología edilicia:
Volumen envolvente: Altura máxima: veintiún (21) metros sobre la L.O. /L.E a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a dos (2) metros de L.O. o L.E. con un plano límite trazado a cuatro (4) metros 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.
Ocupación de la parcela: La L.E coincidirá con la L.O.

5 U56) Usos:
Usos permitidos: Los correspondientes al Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).
Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

Zona IV - Parcela equipamiento educacional público.
1 U56) Carácter: área destinada a localizar el equipamiento educacional publico a escala barrial.

2 U56) Delimitación: según Plano N° 5.7.49.

3 U56) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U56) Tipología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre.
Disposiciones particulares
Altura máxima: veintiún (21) metros sobre la L.0. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral y un plano limite trazado a cuatro (4)

metros de la altura máxima de la fachada. Por encima de dicho plano limite solo podrán sobresalir antenas para uso exclusive del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.
Ocupación de la manzana: Hasta sesenta por ciento (60%).

5 U56) Usos:
Usos permitidos: Equipamiento educativo a escala barrial urbana.
Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

5.7.50. U57 - Área de Equipamiento Lacarra

1 U57) Zona destinada a la localización de equipamiento y de usos singulares que sirvan a la ciudad en general con alta intensidad de ocupación de la parcela y admiten la coexistencia restringida con el uso residencial.

2 U57) Delimitación: Según Plano N° 5.7.50.

3 U57) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones del Título 4 del Código Urbanístico.
Podrán englobarse manzanas conservando inalterable la estructura vial anular del Área.

4 U57) Tipología edilicia: Se admiten basamentos y edificios entre medianeras.
a) Disposiciones particulares:
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de los artículos 5.1 y siguientes del aparatado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.
Morfología edilicia:
Altura máxima: Volumen envolvente: Altura máxima: veintiún (21) metros sobre la L.O. /L.E a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral. Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a dos (2) metros de L.O. o L.E. con un plano límite trazado a cuatro (4) metros 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.
b) Ocupación de la parcela: Podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela.
La Línea de Edificación deberá ser coincidente con la Línea Oficial, no se admitirán retiros la normativa de Edificación ni espacios descubiertos sobre L.O.
Las construcciones deberán consolidarse obligatoriamente sobre la Línea Oficial conformando un frente continuo.

5 U57) Usos permitidos: Se admite el uso residencial y/o oficinas, sin restricción de dimensión de frente o superficie para las mismas. La sumatoria de superficie de parcelas para localizar dichos usos no podrá exceder el veinte por ciento (20%) de la superficie catastrable enajenable.

Usos de servicio de las áreas residenciales y centrales, actividades productivas.
Establecimientos culturales, sociales, educativos.

Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

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.

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:
Manzana 1: perímetro libre Retiro: según Plano N° 5.7.51. L.E retirada 10,00m de la L.O.

Plano Limite: 64,00m
Manzanas 2 a 6 frentistas a Av. Coronel Roca: edificios entre medianeras.
Altura máxima: 15,50m por encima de la cota de la parcela.
Plano Limite: 19,50m.
Cumplirá con las Disposiciones Generales de los artículos 5.1 y siguientes del aparatado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.
Manzanas 7 a 11: basamentos y edificios entre medianeras Retiro: según Plano N° 5.7.50.
Se permite la ocupación total de la parcela respetando los retiros exigibles.
Altura máxima: 15,50m por encima de la cota de la parcela.
Plano Limite: 19,50m.
Cumplirá con las Disposiciones Generales de los artículos 5.1 y siguientes del aparatado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.

5 U58) Usos: Permitidos:
Manzanas 1 a 6: Comercios minoristas y servicios terciarios entre los listados en el numeral 2 de esta Área.
Manzanas 7 a 11: Comercios minoristas y mayoristas y actividades productivas entre los listados en el numeral 2 de esta Área; preferentemente la asociadas al Distrito del Deporte.
Requeridos: estacionamiento y carga y descarga de acuerdo a 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: Amanzamiento 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 Limite: 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 a 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.
Amanzamiento: 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 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° 5.7.52.

3 U58) Subdivisión
Amanzamiento: Según Plano N° 5.7.52.
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 a 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 deberá ser diseñado a semejanza de la trama urbana generando calles, aceras y equipamiento urbano de acuerdo a como lo explicitan los Lineamientos del espacio público.

El proyecto deberá 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 deberán localizarse sobre los bordes del polígono. Los edificios a localizar sobre la avenida Roca deberán 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. Deberán 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 deberá privilegiar la movilidad peatonal y el uso de medios de transporte no motorizado. Las calles resultantes de la apertura deberán ser conformadas como calles Prioridad Peatón. En estas calles la velocidad vehicular permitida máxima deberá ser de 10 km/h y las calzadas estarán niveladas con las veredas para facilitar la circulación peatonal.

El diseño de las calles deberá 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 deberán maximizarse al igual que la cantidad, densidad y la diversidad de árboles. En las veredas se incorporarán canteros de vegetación y/o franjas de césped.

Se colocará como mínimo una hilera de arbolado por vereda. Cada hilera de arbolado deberá 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. Deberán combinarse especies de árboles y vegetación de distinto tipo de hoja y floración.

El arbolado deberá 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, deberá 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.

5.7.52. U59 – Parque de la Estación

1 U59) Delimitación: Eje de la Av. Díaz Vélez; por este hasta su continuación por eje de la calle Gallo; por este hasta su intersección con eje de la calle Tte. Gral. J. D. Perón; por este hasta su intersección con eje de la calle Jean Jaurés; por este hasta su intersección con deslinde de vías/área operativa del F.C.G.D.F. Sarmiento; por este hasta su intersección con prolongación virtual de calle Sánchez de Bustamante; por este hasta su intersección con eje de la Av. Díaz Vélez. Eje de la calle Bartolomé Mitre; por este hasta su intersección con la prolongación virtual del eje de la calle Agüero; por este hasta su intersección con deslinde de vías/área operativa del F.C.G.D.F. Sarmiento; por este hasta su intersección con eje de la calle Jean Jaurés; por este hasta su intersección con eje de la calle Bartolomé Mitre.
De acuerdo a Plano N° 5.7.52.

2 U59) Zonificación: según Plano N° 5.7.52.

3 U59) El Área se divide en 4 zonas.

3.1 U59) Zona 1
1.1. U59) Delimitación: De acuerdo a Plano N° 5.7.52.
La Zona 1 se halla delimitada por el eje de la calle Dr. Tomas M. de Anchorena, deslinde con Área Operativa Ferrocarril Sarmiento, eje de las calles Jean Jaurés y Bartolomé Mitre.

1.2 U59) Carácter urbanístico: Espacio parquizado de uso público con actividades comerciales y de servicio compatibles con el carácter residencial.

1.3 U59) Morfología edilicia:
a) Área edificable: El área edificable deberá tener en cuenta y no interferir, en la traza subterránea del ramal de la vía del Ferrocarril Sarmiento que desvía hacia el suroeste a la Estación Plaza Miserere del Subte de la Línea “A” de subterráneos.
b) Ocupación: 35% de la parcela
c) Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre.
Disposiciones particulares
Edificios de perímetro libre
Cumplirán con las disposiciones generales de los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo: Altura máxima: 60 m. a contar desde la cota de la parcela.

1.4 U59) Usos: residencia, comercio y servicios de carácter comunal, con integración al espacio de uso público parquizado circundante. El sesenta y cinco por ciento (65%) restante de la parcela será obligatoriamente afectado al uso público. El requerimiento de guarda y estacionamiento de vehículos deberá satisfacerse a nivel o sobre nivel en el predio y/o con una servidumbre, dentro de

los 200 metros radiales a la parcela, tal como lo establece el apartado Servidumbre del Servicio Automotor y Transporte del Código de Edificación.

3.2 U59) Zona 2
3.2.1 U59) Delimitación: De acuerdo a Plano N° 5.7.52.
La Zona 2 se halla delimitada por el eje de las calles Dr. Tomas M. de Anchorena, Pte. Gral. J.D. Perón, Jean Jaurés y deslinde con Distrito UF Área Operativa Ferrocarril Sarmiento.

3.2.2 U59) Carácter urbanístico: Urbanización Parque, Espacio verde público, Plaza Julio Cesar Fumarola.

3.3 U59) Zona 3
3.3.1 U59) Delimitación: De acuerdo a Plano N° 5.7.52.
La Zona 3 se halla delimitada por la prolongación virtual del eje de la calle Sánchez de Bustamante, Av. Díaz Vélez, calles Gallo, Pte. Gral. J.D. Perón, Dr. Tomas M. de Anchorena y deslinde con Área Operativa Ferrocarril Sarmiento.

3.3.2U59) Carácter urbanístico: Espacio verde público con puesta en valor y refuncionalización de construcción ferroviaria existente.

3.3.3 U59) Morfología edilicia: Intervención de la construcción existente, aprox. 3.500 m2, de acuerdo catalogación y a grado de intervención determinado por el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística.

3.3.4 Usos: el Gobierno de la Ciudad podrá autorizar actividades de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de espacio verde o parquizado de uso público.

3.4 U59) Zona 4
3.4.1 U59) Delimitación: De acuerdo a Plano N° 5.7.52.
La Zona 4 se halla delimitada por prolongación virtual de la calle Agüero, deslinde con Área Operativa Ferrocarril Sarmiento, ejes de las calles Dr. Tomas M. de Anchorena y Bartolomé Mitre.

3.4.2U59) Carácter urbanístico: Urbanización Parque, Espacio verde público, Plaza

3.4.3 U59) Ocupación: se podrá ubicar en el predio instalaciones para infraestructura de servicios asociadas con la infraestructura ferroviaria, tal como sucede actualmente.
4 U59) Observaciones: En cualquiera de las zonas se admitirán accesos/egresos peatonales a puentes plataformas verdes de conexión entre las calles Tte. Gral. J.D. Perón y Bartolomé Mitre. No se permitirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

5 U59) Disposiciones particulares
5.1 U59) Las obras de infraestructura que desarrolle el Estado Nacional y/o los desarrolladores, según corresponda, en el área edificable de la Zona 1 tal como figura en el Plano Nº 5.7.52, solo

podrán iniciarse una vez que esté abierto al público el espacio verde de la Zona 3.

5.7.53. U60 – Barrio Carlos Mugica

1 U60) Zonificación: El Área U60 se compone de la siguiente zonificación:
Zona 1 a: Tejido Nuevo – Conteinera: Residencial de densidad media y media baja y equipamiento
Zona 1b: UP

2 U60) Disposiciones Particulares
Zona 1 a
1. Carácter urbanístico: Zona residencial de densidad media y media baja con actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y equipamiento.
2. Delimitación: según Plano N° 5.7.53.

3. Estructura parcelaria:
Según Plano N° 5.7.53 y según proyecto.

4. Tipología Edilicia:
Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

4.1. Altura máxima: 15,00 metros sobre la L.O. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro con un plano límite Horizontal situado a 18,00 metros. Por encima de dicho plano límite solo se admitirán las construcciones permitidas en el articulo 6.3.1 "Construcciones permitidas por sobre los planos límite" del Código Urbanístico.
Será de aplicación el articulo 6.4.8 del Código Urbanístico no pudiéndose trasladar su plano límite.

4.2. En todas las parcelas la franja edificable estará determinada por la L.E., y las líneas divisorias de parcela.
La línea de edificación para cada manzana será determinada oportunamente una vez realizado el plano de mensura.

5. Usos permitidos:
Vivienda colectiva;
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, a cumplimentar a través de dársenas especialmente diseñadas en el espacio público.

6. Vía Pública y Parcelamiento
6.1. Las calles se abrirán de acuerdo a. los términos del artículo 4.3 Apertura de Vías Públicas del

Código Urbanístico y considerando la salvedad dispuesta para los casos de urbanizaciones determinadas y la definición de Vía pública, del articulo 1.4.1 del Glosario de Conceptos Generales, considerando para las sendas un mínimo de cuatro (4) metros para las calles un mínimo de 10,00 metros.

6.2. Las propuestas de parcelamiento deberán cumplir con las Normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

Zona 1b UP
1. Carácter Urbanístico: Corresponden a zonas destinadas a espacios verdes o parquizados de uso público.

2. Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

3. Disposiciones Particulares: En estas zonas el Gobierno de la Ciudad podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.

5.7.54. U61 – Catalinas Norte 2

1 U61) Delimitación: delimitado por la calle Cecilia Grierson, Av. Eduardo Madero, calle San Martín y Av. Antártida Argentina según Plano N° 5.7.54 Anexo II

2 U61) Subdivisión: a los efectos de la zonificación se considera subdividido en tres zonas, según Plano N°5.7.54

3 U61) Disposiciones Particulares:

ZONA 1
1. Delimitación: Según Plano N° 5.7.54

2. Subdivisión parcelaria: La fracción se podrá subdividir hasta en 7 parcelas, pudiendo englobarse con los lotes de la Zona 2, cuando opere el levantamiento del ramal ferroviario.
3. Tipología edilicia: Solo se admite edificios de perímetro libre, según de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo y considerando lo siguiente:
Plano Límite:
- Volumen B:
Lotes 03, 04, 05, 06 y 07: ocho (8) metros.
- Volumen T:
Lotes 01 y 02: 62m.
Lotes 03, 04, 05, 06 y 07: 139m.

4. Disposiciones particulares:
4.1 Área edificable:
El volumen B quedara inscripto en un rectángulo regular respetando los retiros obligatorios de

acuerdo al Plano N° 5.7.54 a).
El volumen T de los edificios quedara inscripto, por encima de la cota de la parcela, en un paralelepípedo con base en un rectángulo regular de acuerdo al Plano N° 5.7.54 a).

El promedio de la proyección de las plantas del fuste deberá inscribirse en una superficie equivalente de hasta dos tercios del rectángulo base (VT) en ubicación aleatoria.

Las plantas de los edificios podrán variar su forma y dimensiones siempre que se mantengan inscriptas en el rectángulo base.

4.2 Superficie edificable total:
La superficie edificable para las parcelas será determinada en el cuadro que a continuación se detalla.

Lote	Sup. Máxima por planta (m^2)	Sup. Parcela (m^2)
01	1.400	3.803
02	1.400	3.320
03	900	3.200
04	900	3.200
05	900	3.200
06	900	3.200
07	900	3.200

4.3 Retiros:
Según Plano N° 5.7.54 a).
- Solo podrán sobresalir del nivel 0,00 m. de la parcela construcciones y/o elementos de ventilación de los subsuelos.
- Las superficies no consignadas como área edificable, serán destinadas a uso público.
- Deberá afectarse especial y preferentemente dicha superficie a la generación de nuevos espacios verdes parquizados.
5. Usos:
- Usos permitidos: Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura de Usos (4) del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3. El uso Vivienda Colectiva y Oficina Comercial se admite conforme lo establece dicho cuadro.
Usos No permitidos:
- Mercado, Empresas de Servicios Fúnebres sin y con depósito y/o garage, Materiales de Construcción Clase II y III.
- Comercio Mayorista, Depósitos e Industrias.
- Educación, a excepción de Jardín Maternal.
- Gas envasado, Gas envasado, distribución hasta 100 kg, Leña y Carbón de leña, Lubricantes y aditivos para automotores (sin colocación), Pinturería (hasta 200 lts. De inflamables de 1ra. Categoría sin equivalentes y no más de 500 lts. de 2da. Categoría), Reactivos y aparatos para labo-

ratorios de análisis clínicos o industriales, Sustancias químicas, caucho y plásticos, Venta de animales domésticos, Vivero.
- Categoría Salud del Cuadro de Usos del Suelo 3.3, excepto la Descripción "Establecimientos de sanidad-Nivel básico"
- Locales de Culto, Club Social, cultural y deportivo con instalaciones cubiertas o al aire libre, Salones de Juego, Locales de baile
- Usos requeridos: guarda y estacionamiento de vehículos y carga y descarga en subsuelo, de acuerdo a los requerimientos de la actividad, establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3; pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.
- No se admitirán estacionamientos en Planta Baja.

ZONA 2
Actual Zona de infraestructura ferroviaria: El Área Operativa Ferroviaria de la línea del Ferrocarril Gral. Roca, en el momento de su levantamiento, pasara a integrar parte de la urbanización, debiendo conformar un conjunto arquitectónico con las construcciones de la Zona 1 y articulándose con el proyecto y diseño de superficie de la obra "Paseo del Bajo".
Deberá tenerse en cuenta que por el subsuelo a profundidad se desarrollara la traza de la Red de Expreso Regional, que vinculara las Estaciones Once y Retiro.

1. Delimitación: Según Plano N° 5.7.54 b).

2. Subdivisión parcelaria: La fracción L08 se podrá subdividir hasta en 8 parcelas, pudiendo englobarse con las parcelas de la Zona 1.
Los Lotes 010 y 011 se destinaran a espacio público parquizado y Urbanización Parque respectivamente.

3. Tipología edilicia: Solo se admite basamento/edificio entre medianeras según de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo y considerando lo siguiente:
Plano Limite: ocho (8) metros.
Ocupación: 80 % de la superficie del Lote 08 según Plano N° 5.7.54 b)

4. Disposiciones particulares:
4.1 Servidumbre: se deberá conformar una servidumbre de paso hacia el interior de la Fracción, de nueve (9) metros de ancho mínimo desde la línea divisoria con la Fracción destinada a la traza de la obra "Paseo del Bajo" conformando la línea de edificación determinada para el basamento.
Asimismo, optativamente se podrá conformar una senda pública de seis (6) metros mínimo paralela a las Líneas divisorias de los Lotes L01 a L07.
El techo o terraza verde descripto en el artículo 4.3 de esta Área será de acceso público irrestricto.

4.2 Usos:
Usos permitidos: Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura de Usos (4) del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.
Usos No permitidos:
- Mercado, Empresas de Servicios Fúnebres sin y con depósito y/o garage, Materiales de Construcción Clase II y III.

- Comercio Mayorista, Depósitos e Industrias.
- Educación, a excepción de Jardín Maternal.
- Gas envasado, Gas envasado, distribución hasta 100 kg, Leña y Carbón de leña, Lubricantes y aditivos para automotores (sin colocación), Pinturería (hasta 200 lts. De inflamables de 1ra. Categoría sin equivalentes y no más de 500 lts. de 2da. Categoría), Reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales, Sustancias químicas, caucho y plásticos, Venta de animales domésticos, Vivero.
- Categoría Salud del Cuadro de Usos del Suelo 3.5, excepto la Descripción "Establecimientos de sanidad-Nivel básico"
- Locales de Culto, Club Social, cultural y deportivo con instalaciones cubiertas o al aire libre, Salones de Juego, Locales de baile.

Usos requeridos: guarda y estacionamiento de vehículos y carga y descarga en subsuelo, de acuerdo a los requerimientos de la actividad, establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3; pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.
No se admitirán estacionamientos en Planta Baja.

4.3 Tratamiento paisajístico: la cubierta la normativa de Edificación a conformar deberá tener tratamiento de techo o terraza verde y deberá ser diseñada para su integración paisajística y peatonal con la obra de superficie del Paseo del Bajo y la accesibilidad a la Dársena Norte.

ZONA 3
1. Delimitación: Según Plano N° 5.7.54 c).
2. El Lote 09 será afectado al desarrollo de la obra "Paseo del Bajo" a nivel y +/- 0,00m (subsuelo, superficie y espacio aéreo).
3. Ejecutada la obra y donde las características de la obra lo permitan, el nivel superficie deberá diseñarse con criterios paisajísticos y destinarse a Urbanización Parque.

ZONA 4
1. Delimitación: Según Plano N° 5.7.54 d).
2. Desafectado de su función actual, el Lote 12 será afectado a espacio verde de uso público y destinarse a Urbanización Parque.
3. El Lote 13 permanecerá afectado a la Estación Terminal de Combis. En el momento de la desafectación de dicho uso será afectado a espacio verde de uso público y destinarse a Urbanización Parque.

5.7.55. U62 – Barrio Rodrigo Bueno

1 U62) 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 U62) Delimitación: Según Plano Nº 5.7.55

ZONA I
1.1) Delimitación: según Plano Nº 5.7.55.
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 de 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° 5.7.55:

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 que 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 alturas 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 9,80m 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 solo 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, permitiéndose 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 5.8.55.

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 5.8.55.
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 calles se abrirán considerando para las sendas un mínimo de cinco (5) metros libres y para las calles un mínimo de ocho (8) metros. Los senderos inferiores a cinco (5) metros deberán prever a futuro alcanzar dicha medida mínima o asegurar doble acceso/egreso.

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 deberán ser de setenta y dos metros cuadrados (72m2) con frente igual o mayor a seis (6) metros y no podrán superar los quinientos metros cuadrados (500m2). Se admitirán dimensiones distintas ante casos extraordi-

narios, 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) Autorizase 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 5.8.55.

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.

5.7.56. U63 – Barrio Playón Chacarita

1 U63) 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 U63) Delimitación: Según Plano Nº 5.7.56.

3 U63) Zonificación: El Área se divide en 4 zonas, según Plano Nº 5.7.56.

4 U63) 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 U63) Apertura de vía pública
Dispónese la apertura de las siguientes calles, según Plano N° 5.7.56
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 de 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 5.7.56.

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 permite 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° 5.7.56.

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 lectura, 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: Solo 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° 5.7.56.

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 lectura, 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 calles se abrirán considerando para las sendas un mínimo de cuatro (4) metros y para las calles un mínimo de ocho (8) metros.
Los senderos inferiores a cuatro (4) metros deberán prever a futuro alcanzar dicha medida mínima o asegurar doble acceso/egreso.

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 deberán ser de setenta y dos metros cuadrados (72m2) con frente igual o mayor a seis (6) 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 Limite: dieciocho (18) metros
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.
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: solo se admiten edificios entre medianeras perímetro libre y perímetro semi libre, 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) Autorizase 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 de resolución compleja donde deban admitirse dimensiones distintas a las esbozadas en la normativa actual.

3.6.2) Autorizase 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, 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 N° 5.7.56.

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 solo 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 frentes.
b) Tipología edilicia: solo 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.

5.7.57. U64

1 U64) Delimitación: Eje calle Vedia, deslinde con la divisoria lateral y de fondo de la Parcela 002e, líneas divisorias de fondo de parcelas 002d, 002c, línea divisoria lateral de la parcela 004, eje de la Av. San Isidro, eje de la calle Pico y deslinde con Parcela 002m hasta eje calle Vedia, según Plano Nº 5.7.57.

2 U64) Subdivisión y estructura parcelaria: Se subdivide en dos parcelas, Parcela A de 3.553m² y parcela B de 3.021m², según Plano Nº 5.7.57.

3 U64) Carácter urbanístico: Destinado a vivienda, equipamiento administrativo, comercial, recreativo y servicios.
4 U64) Servidumbres: Se admite servidumbre de paso entre las parcelas surgidas de la subdivisión bajo cota de parcela.

5 U64) Observaciones: Las medianeras expuestas deberán tratarse arquitectónicamente.

6.1 U64) Parcela a:
Morfología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre, según los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo y considerando lo siguiente:
Ocupación del Suelo: según Plano Nº 5.7.57
Ocupación del subsuelo: cien por ciento (100%) de la superficie de la parcela destinado exclusivamente a estacionamiento.
Se admite basamento comercial con ocupación del cien por ciento (100%) de la parcela de altura no mayor a seis (6) metros.
Retiros: por encima de la altura de seis (6) metros se deberán respetar retiros de seis (6) metros mínimos desde las líneas divisorias de parcelas (a excepción de la línea correspondiente a la Parcela b zona 1), según Plano Nº 5.7.57.
Superficie máxima construible: 38.000m² computables según parámetros de FOT sobre la cota de la parcela.
Bajo cota de parcela: Superficie destinada a estacionamiento de acuerdo a requerimientos de usos.
Altura máxima: 100m sobre la cota de la parcela.
Los remanentes de espacio en la planta baja deberán tratarse arquitectónicamente de forma tal que se garantice la integración con el espacio destinado a uso público de la parcela b.
Usos:

Permitidos: educación, vivienda, servicios, recreación y comercios.
Requeridos: deberá darse cumplimiento a los requerimientos de guarda de suelo y estacionamiento de vehículos y carga y descarga, establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3. No se admitirán estacionamientos en planta baja a excepción de cochera de cortesía.

6.2. U64) Parcela b:
Área destinada principalmente a uso público sobre cota de parcela admitiéndose usos comerciales complementarios y subsuelos de estacionamiento según zonas 1 y 2.

6.2.1. U64) Parcela b Zona 1:
Carácter Urbanístico: Urbanización Parque.
Morfología edilicia: No se admiten construcciones sobre la cota de la parcela, a excepción de accesos a estacionamientos.
Usos: Uso público exclusivamente. Se permitirá estacionamiento comercial bajo la cota de la parcela.
Observaciones: La ubicación de accesos a estacionamientos comerciales se deberá verificar con el Organismo Competente.
La ejecución de las obras en la fracción del inmueble a afectar a servidumbre administrativa con destino a uso público se encontrará a cargo del Co-contratante desarrollador y/o persona que el propietario designe. Las obras en el espacio público deberán estar de acuerdo al Manual de Diseño Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma, los siguientes lineamientos urbanísticos mínimos requeridos y las pautas mínimas según la superficie de intervención establecidas:
- cincuenta por ciento (50%) área verde absorbente con incorporación de arbolado y arbustos.
- diez por ciento (10%) sector deportivo.
- 10 % sector de juegos infantiles.
- Equipamiento público, bancos, bebederos, cestos de basura, luminarias o farolas de acuerdo a las disposiciones del Poder Ejecutivo.

6.2.2. U64) Parcela b Zona 2:
Morfología edilicia: Se admitirá se adose un edificio de perímetro semi libre, según los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, al muro divisorio lateral de la parcela 004 y fondo de parcelas 002e, 002d y 002c de los edificios entre medianeras existentes según Plano Nº 5.7.57 cuya profundidad y altura máxima no podrá ser mayor a seis (6) metros.
Usos: Educación, servicios, recreación y comercios. Se permitirá el uso alimentación en general, a excepción de parrilla/grill. Se admite estacionamientos en subsuelo.

5.7.58. U65

1 U65) Delimitación: Manzana 066 - Sección 028 - Circunscripción 9, delimitada por las calle Catamarca, Moreno, Av. Jujuy y Av. Belgrano, según Plano Nº 5.7.58.

2 U65) Subdivisión y estructura parcelaria: se subdivide en dos áreas, Parcela A de 10.271 m² y Parcela B de 1.141 m², según Plano Nº 5.7.58

2.1 U65) Parcela a:
Carácter urbanístico: Zona Urbanización Parque destinada a espacios verdes o parquizados de uso público y acceso libre admitiéndose estacionamientos bajo cota de parcela en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie.

Morfología edilicia: No se admiten construcciones sobre la cota, a excepción ocupación mínima de accesos a estacionamientos.
Observaciones: La ubicación de accesos a estacionamientos bajo nivel se deberá verificar con el Organismo Competente.
Usos: Se podrá permitir un acceso a estación de subterráneos.

2.2 U65) Parcela b:
Carácter urbanístico: educación, cultura, recreación y servicios.
Morfología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre y subsuelos.
Ocupación del Suelo de la parcela:
Por encima y debajo de la cota de la parcela: F.O.S. máximo cien por ciento (100%).
Superficie máxima edificable de la parcela:
Por encima de la cota de la parcela: 2.000m².
Bajo cota de parcela: Superficie destinada a estacionamiento y depósitos.

Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar una altura máxima diez (10) metros. Por encima de dicha altura solo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escaleras, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

Usos:
Permitidos: Educación, cultura, recreación y servicios. Se podrá permitir un acceso a estación de subterráneos.
Requeridos: deberá darse cumplimiento a los requerimientos de guarda y estacionamiento de vehículos y carga y descarga, establecidos en el Cuadro de Usos N° 3.3 en subsuelo. No se admitirán estacionamientos en Planta Baja.

5.7.59. U66- Estación Colegiales

1 U66) Carácter: Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con actividades compatibles, como equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del modelo territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable.

2 U66) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.59.

3 U66) Amanzanamiento y estructura parcelaria: Cumplirá con las disposiciones del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U66) Disposiciones particulares para el espacio público

4.1 U66) La totalidad del espacio público deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de equipamiento social de escala barrial. La Plaza Juan José Paso no forma parte del polígono de intervención pero deberá integrarse al proyecto. La proporción de espacio verde absorbente no será menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) del área total de la propuesta.
5 U66) Capacidad constructiva y tejido edilicio
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	35%	65%		
	16.520	30.685	80.000	30.685

*la superficie del polígono a intervenir debe ser verificada y ratificada de acuerdo al plano de preservación del área operativa del ferrocarril. La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/- 0.00m, determinado por Catastro. 5.2 Tejido edilicio Altura máxima: 25,00 m. Plano Limite: 29,00 m. 5.3 Las edificaciones existentes a preservar serán parte del sesenta y cinco por ciento (65%) destinado a uso público. Deberá preservarse el uso y la morfología del equipamiento escolar existente.

6 U66) Usos: Usos permitidos: residencia, comercios y servicios complementarios de la vivienda. El sesenta y cinco por ciento (65%) 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.

7 U66) Observaciones:

7.1 U66) Las arterias necesarias, a abrir, tendrán carácter de calles de convivencia y deberán integrarse al paisaje.

7.2 U66) El emplazamiento de los volúmenes destinados al uso residencial y/o comercial no interferirán con el concepto de parque lineal que se desea otorgar a los espacios verdes que se generen, permitiendo asimismo la continuidad de los mismos con los Distritos UP existentes.

5.7.60. U67 Catalinas Sur 2

1 U67) Delimitación: Delimitado según Plano Nº 5.7.60.
2 U67) Subdivisión: A los efectos de la zonificación se considera subdividido en 2 Zonas, según Plano Nº 5.7.60.

2.1. U67) ZONA – DISTRITO UP
1. 1 Carácter: Área destinada a espacio verde y parquización de uso público.

1. 2 Delimitación: Según Plano Nº 5.7.60.

2.2. U67) ZONA 1
1. Carácter: Zona destinada a la localización de equipamiento administrativo, financiero e institucional, a escala de sector urbano/local, con adecuada accesibilidad, complementado con actividades residenciales de alta densidad, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2. Delimitación: Según Plano Nº 5.7.60.

3. Estructura parcelaria: Se admite la subdivisión debiendo contar todas las parcelas con acceso desde vía pública.

4. Tipología edilicia: Libre
Los volúmenes edificables podrán tener diferentes alturas pero nunca podrán sobrepasar el Plano Límite establecido.

5. Morfología edilicia:
5.1. Ocupación del suelo: 35%. El sesenta y cinco por ciento (65%) restante será destinado a espacio público preferentemente parquizado.

5.2. Plano límite: 75 m sobre la Avda. Brasil y colectora de Autopista.
Plano límite: 60 m sobre las calles Gualeguay y Caboto.

5.3. Edificabilidad: 150.000 m2

6. Usos:
Usos permitidos: Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4 del Cuadro de Usos N° 3.3.
No permitidos: Mercado, Feria Internada, Oficinas Fúnebres, Materiales de Construcción Clase II

y III.
Comercio Mayorista, Depósitos e Industrias.

Establecimientos educativos, a excepción de Jardín Maternal.
Usos indicados en la Descripción 6.3 “Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos”, de la Categoría Servicios del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico.

Niveles Centro Local y Centro Principal de la Categoría Sanidad.
Locales de Culto, Clubes deportivos, Locales de Juego, Locales de baile de la Categoría Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación.

Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos y carga y descarga en subsuelo, de acuerdo a la actividad, pudiendo ocupar el setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales. No se admitirán estacionamientos en Planta Baja. Se prohíbe el acceso de cualquier tipo de vehículos a los estacionamientos por la calle paralela al acceso a la Autopista La Plata – Buenos Aires.

3 U67) Disposiciones de carácter general
Las parcelas comprendidas en el Distrito quedan sometidas a las disposiciones generales de este Código y a las particulares de este Distrito. A los efectos urbanísticos el Distrito deberá tener un tratamiento de conjunto.

Se le dará intervención al órgano de planeamiento competente para el resguardo de la articulación y conectividad del proyecto, entre sus distintos componentes y con las áreas urbanas circundantes.
Servidumbre / Restricciones al dominio
En la Zona 1, las parcelas deberán dejar libre de toda construcción y con servidumbre de paso peatonal público, un área no inferior al 35%.

Previo a la concesión del permiso de obras, el/los propietarios de las parcelas deberán restringir su dominio, mediante la constitución de una servidumbre administrativa formalizada en escritura pública, por la cual se garantice el libramiento permanente al uso público, de la superficie de la parcela que resulte libre de edificación, cuyo proyecto deberá ser aprobado por la Autoridad de Aplicación.

Normas especiales
En el proyecto de los volúmenes edificables se usarán criterios de alineación, en planta y altura con los edificios linderos. Similar criterio deberá tenerse en cuenta para la conformación y continuidad del espacio público, la accesibilidad y conectividad interior del conjunto.

Tratamiento arquitectónico
Los edificios a construir deberán consolidar una imagen homogénea de conjunto guardando una composición arquitectónica en cuanto a su morfología y materialidad.

Las construcciones auxiliares que coronen el edificio, tales como: tanques, salas de máquina, de calderas, salidas de escaleras, conductos, chimeneas y otros de uso común deberán quedar ocultas por pantallas (macizas, traslucidas o caladas, etc.) siempre que sean tratados en forma arquitectónica.

Disposiciones de carácter general para el espacio público.
El espacio público de todo el conjunto deberá ser tratado con criterios de homogeneidad.

En ningún caso se podrán ejecutar cercas divisorias con la vía pública o con parcelas vecinas.
Los espacios reservados a paso peatonal público serán tratados con solados adecuados a tal efecto.

Las superficies del terreno comprendidas en los retiros y todas las áreas libres de edificación serán parquizadas y/o tratadas con solados adecuados no admitiéndose en las mismas el estacionamiento o circulación de vehículos.

Se podrá ocupar la superficie libre de retiros y área no edificable con salida de conductos y ventilaciones, tratados en forma arquitectónica y sujetos a aprobación general por los organismos competentes.

Los edificios podrán tener acceso desde el espacio público a través de las calles de convivencia.
Apertura de vía publica
Las características y traza de las vías públicas propuestas surgen del Plano 5.7.59:

- Oblicua entre Av. Brasil y calle Arnaldo D'Espósito: calle de convivencia.
- Perpendicular a Av. Brasil, paralela a las vías: arteria vehicular
- Paralela a subida Autopista La Plata- Buenos Aires: arteria vehicular (no se admite ingreso a estacionamiento por esa arteria).

5.7.61. U68 Retiro I

1 U68) Carácter: Área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala regional y urbana, en el más alto nivel de diversidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad para todo tipo de transporte de pasajeros.

2 U68) Delimitación: Según Plano Nº 5.7.61 a).
3 U68) Subdivisión: A los efectos de la zonificación se considera subdividido en dos zonas, según Plano Nº 5.7.61 b).

a) Zona 1 - Área urbanizable
Superficie: aprox. 16.930 m2

b) Zona 2 - Área Operativa
Superficie: aprox. 10.214 m2

3.1 U68) ZONA 1

a) Delimitación: Según Plano Nº 5.7.61 b).

b) Estructura parcelaria: Se admite la subdivisión parcelaria. La fracción se podrá subdividir en parcelas, con las superficies destinadas a calle y espacio verde parquizado.

c) Tipología edilicia: Se admiten basamentos, edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre.

d) Disposiciones particulares:
Edificios con Protección Patrimonial:
El edificio existente en la parcela L1b forma parte integrante del Listado de Edificios Protegidos de la Ciudad de Buenos Aires, con protección Cautelar. Se le asigna grado de intervención 4.
Área Edificable: Según Plano Nº 5.7.61 a).

Retiros:
• Las superficies no consignadas como área edificable, serán destinadas a uso público. En ellas, solo podrán sobresalir del nivel 0,00 m. de la parcela construcciones y/o elementos de ventilación de los subsuelos.

• Deberá afectarse especial y preferentemente dicha superficie a la generación de nuevos espacios verdes parquizados.

3.2 U68) ZONA 2

Zona de infraestructura ferroviaria:
a) Delimitación: Según Plano Nº 5.7.61 b).

b) Subdivisión parcelaria: la pretensión de aplicación de Derecho Real de Superficie, implicará el cumplimiento de la normativa establecida para el Distrito.
c) Tipología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre sobre la cota + 11, 00m.
Edificios de Perímetro Libre: aplicación de Derecho de Superficie de acuerdo al artículo 4 U68) Capacidad constructiva y tejido edilicio.

Proyección de edificio Perímetro Libre: Hasta 35% superficie del área operativa

4 U68) Capacidad constructiva y tejido edilicio:

Área (m2) 27.144		Sup. Edificable total (m2)	
Destino Edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP
35%	65%		
9.500	17.640	85.000	17.640

Las superficies de las Zonas deberán ser ajustadas de acuerdo a Plano de Mensura.

Superficie pisada y proyección la normativa de Edificación: 9.500 m2
Altura máxima: 45,00 m

5 U68) Usos:
- Uso exigible zona 2: Estación terminal de tren de media y larga distancia.
- Usos permitidos: Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura 4 del Cuadro de Usos N° 3.3.
- No permitidos:

Mercado, Feria Internada, Oficinas Fúnebres, Materiales de Construcción Clase II y III.
Comercio Mayorista, Depósitos e Industrias.
Establecimientos educativos, a excepción de Jardín Maternal.
Usos indicados en la Descripción 6.3 "Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos", de la Categoría Servicios.
- Niveles Centro Local y Centro Principal de la Categoría Sanidad.
- Locales de Culto, Clubes deportivos, Locales de Juego, Locales de baile de la Categoría Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación.
- Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos y carga y descarga en subsuelo, de acuerdo a los requerimientos de la actividad, establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3; pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

- No se admitirán estacionamientos en Planta Baja.

7 U68) Observaciones:
Tratamiento paisajístico para la Zona 2: La cubierta de la estación deberá tener tratamiento de techo o terraza verde y deberá ser diseñada para su integración paisajística y peatonal con la obra de superficie del Paseo del Bajo y la accesibilidad a la Dársena Norte.

5.7.62. U69 - Las Palomas y 26 de Junio

1 U69) Carácter: Zona destinada al uso residencial de vivienda de media densidad y altura limitada.

2 U69) Delimitación: Sector 1 y Sector 2, según Plano Nº 5.7.62.

3 U69) Subdivisión:
3.1 U69) Sector 1 Barrio Las Palomas: se admiten lotes de superficie mínima = 72m2, con un ancho mínimo de seis (6) metros.

3.2 U69) Sector 2 Barrio 26 de Junio: Se admite la subdivisión en propiedad horizontal.

4 U69) Normas Particulares:
4.1 U69) 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 U69) 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 5.7.62.

5 U69) Usos: Vivienda Unifamiliar. Vivienda Colectiva, Equipamiento Comunitario.

6 U69) Circulaciones peatonales: En el Sector 2 se mantendrán las existentes, según lo graficado en el Plano Nº5.7.62

7 U69) Áreas Libres: Se mantendrán las existentes.

8 U69) Cercas: Se admitirán cercas transparentes sobre L.O.

5.7.63. U70 - Conjunto Cruz y Lacarra

1 U70) Carácter: Zona destinada al uso residencial de vivienda de media densidad y altura limitada.

2 U70) Delimitación: Parcela 1b, Mz. 58B, Sección 58, Circunscripción 1.

3 U70) Subdivisión: No se admite la subdivisión.

4) U70 Normas Particulares:
4.1 U70) Tipología Edilicia: Edificios de perímetro libre.

4.2 U70) Área Edificable: F.O.S. = cuarenta y cinco por ciento (45%)

4.3 U70) H. máx. de fachada: 10.68m, más una cubierta inclinada hasta 13.45m

4.4 U70) Separación entre volúmenes de núcleos verticales: nueve (9) metros

4.5 U70) Retiros: Se mantendrán los existentes.

5 U70) Usos: Vivienda Colectiva.

6 U70) Circulaciones peatonales: Se mantendrán las existentes.

7 U70) Áreas Libres: Se mantendrán las existentes.

8 U70) Cercas: Se admitirán cercas transparentes sobre L.O. y L.D.P.

5.7.64. U71 - Mercado Spinetto

1 U71) Delimitación: Se halla delimitado por las calles Moreno, Matheu, Adolfo Alsina y Pichincha

2 U71) Parcelamiento: Únicamente se admitirá la subdivisión de la manzana para acogerse a lo dispuesto por el Régimen de Propiedad Horizontal previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación, no admitiéndose la materialización de los divisorios que de ello surja, ni alterar el diseño general del conjunto.

3 U71) Usos:
A) Subsistencia del uso actual – comercio minorista (Mercado).
B) Comercio minorista – sistema galería comercial.
C) Subsistencia del uso actual – comercio minorista (Mercado).
D) Nueva playa de estacionamiento –carga y descarga–.
E) Anillo exterior P.B. y 1er. piso usos permitidos para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).
F) Depósitos y cámaras refrigeradoras existentes complementarias del uso principal existente.

4 U71) Morfología edilicia:
a) Será obligatoria la preservación del anillo exterior edificado para el Mercado de la Ciudad de Buenos Aires. En caso contrario será de aplicación lo dispuesto por el Código Urbanístico para el Área a la cual pertenece la manzana, no teniendo derecho a exigir la aplicación de la presente norma.

b) Edificios de perímetro libre: Se mantendrán los edificios de perímetro libre que se encuentran consolidados respetando las siguientes condiciones:
Superficie edificable
F.O.T. = 3,5
F.O.T. = 4,4 máximo
F.O.T. = 4,4 x 12.410m2 (predio) = 54.976m2
- Ocupación del suelo de la parcela: Se admitirá la ocupación del suelo de la parcela que surge de la ocupación ya consolidada.
- Altura máxima permitida: Se admitirá una altura de edificación máxima de 60,00m a partir de la cota del predio.
- Espacio urbano: Será considerado a partir de la cota de la parcela.
- Edificación por sobre la altura máxima: Se admitirá la localización de los locales destinados a las instalaciones complementarias del edificio, a partir de la H máxima.
- Usos permitidos: A partir de los diez (10) metros de altura, desde la cota de parcela, se admitirá exclusivamente el uso residencial.
Por debajo de la cota de los diez (10) metros y en la proporción que se grafica en el plano de fojas 18 se admitirá comercio minorista afín con el uso residencial, tal como los admitidos en el distrito Residencial R2.
- Usos requeridos: Serán de aplicación las exigencias de Estacionamiento, Carga y Descarga y Ascenso y Descenso de Pasajeros del Código Urbanístico.

c) Anillo perimetral: El volumen edificado existente a preservar podrá ser remodelado interiormente sin alterar el carácter de su arquitectura.

En la Planta Baja se admitirá remodelar los accesos al área interna del conjunto total, siempre que con ello no se altere la tipología de lo existente.

Usos permitidos:

Se admitirán los usos dispuestos para el Alta Mixtura de Usos de Suelo (4) con excepción de:

- Administración Pública
- Comercio mayorista
- Productos no perecederos con depósito
- Comercio minorista
- Embarcaciones y aviones. Máquinas y herramientas y motores industriales y agrícolas.
- Mercado y ferias internadas. Sustancias químicas.
- Cultura, Culto y Esparcimiento
- Circo
- Club deportivo
- Templo
- Industria
- Depósitos
- Sanidad
- Casas de reposo
- Clínica
- Dispensario
- Hospital
- Servicio, Centro, Clínica, Veterinaria
- Servicios
- Estación de servicio
- Hotel
- Oficina comercial
- Playa estacionamiento
- Prestación con proceso artesanal

Usos requeridos:

Serán de aplicación las normas de estacionamiento, carga y descarga del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico.

5.7.65. U72 - Casa Amarilla

1 U72) Delimitación: Fracción I de la Manzana 6 I, Sección 6, Circunscripción 4, de conformidad a las Planchetas de Edificabilidad y Usos. Se delimitan dos zonas: RU y UP.

2 U72) Normas Urbanísticas: Se rigen por las normas generales establecidas en el Título 7 del Código Urbanístico para las áreas RU y UP.

3 U72) Disposiciones particulares: Las obras que desarrolle el Poder Ejecutivo deberá enmarcarse en las propuestas del programa de diagnóstico participativo llevado a cabo por los vecinos debiendo ajustarse a las siguientes premisas básicas que a continuación se detallan:

– Creación de espacios verdes con especies autóctonas.
– Adecuada conectividad peatonal del barrio.
– Accesibilidad al Hospital Argerich.
– Garantizar la conectividad vehicular con independencia de la traza ferroviaria, desalentando el tránsito vehicular pesado.

5.7.66. U73- Ex Ciudad Deportiva Boca

1 U73) Delimitación: Circunscripción 21, Sección 96, Manzana 20 y delimitada por el Río de la

Plata, la Av. España y la calle futura prolongación de la Av. Costanera, delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

2 U73) Usos
a) Un estadio con capacidad mínima para 140.000 espectadores;
b) Sede social;
c) Canchas auxiliares de fútbol;
d) Canchas de básquetbol;
e) Canchas de tenis;
f) Gimnasio;
g) Natatorio;
h) Pistas de patinaje;
i) Zona de juegos para niños;
j) Espacios cubiertos para espectáculos deportivos y artísticos;
k) Pistas para atletismo;
l) Alojamiento en número adecuado para concentración de los deportistas en los grandes torneos.

En la Ciudad Deportiva podrán ejecutarse obras y desarrollarse actividades propias de un complejo balneario, náutico, turístico, hotelero y/o comercial con disposición para Centro de Convenciones Ferias y/o Centro Habitacional.

3 U73) Normas Urbanísticas
I. De las Islas
1. Área de aplicación de las normas: Las presentes normas son de aplicación sobre las islas formadas por el relleno efectivamente realizado hasta la fecha por el Club Atlético Boca Juniors, cuyas superficies suman aproximadamente 482.699m2.
2. Carácter Urbanístico del sector: Sector destinado a la localización de grandes equipamientos a nivel de Ciudad.
3. Subdivisión: Las islas podrán subdividirse en parcelas cuya superficie sea igual o mayor a mil (1.000) m2, debiendo cumplir, en lo restante, con lo establecido en el Título 4 del Código Urbanístico.

4 U73) Morfología: Se permiten edificios de perímetro libre de altura limitada.
a) Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para Áreas de Urbanización Determinada, de acuerdo a:
R = h/d= 1,5
r = h'/d'= 3
b) Superficie máxima edificable: F.O.T. = 1
c) Área edificable: F.O.S. = treinta por ciento (30%)
En cada parcela se podrá ocupar con construcciones solamente el treinta por ciento (30%) de su superficie, debiendo mantenerse libre y parquizado el 70% restante.
No serán de aplicación las disposiciones de los Art. 6.4.2 (L.F.I.) y 6.4.3 (L.I.B.) del Código Urbanístico.
d) Altura máxima: La edificación se deberá mantener por debajo de un plano límite horizontal ubicado a una altura de doce (12) metros medidos a partir de la cota + 15,46m, previstas en el apartado sobre Nivel del terreno y de patios en piso bajo - Cota de nivel mínimo del Código de

Edificación.
Se admitirán edificios de mayor altura cuya proyección no supere el 1,5% de la totalidad del área edificable.
e) Prevención de daños por inundación: No se admitirán instalaciones eléctricas o electromecánicos por debajo de la cota 16.00. Los locales sanitarios y cocinas o buffet, deberán construirse en sectores sobre elevados por encima de dicha cota.

5 U73) Usos: Serán admitidos únicamente los usos anteriormente enunciados.
En los canales adyacentes a las islas se admitirán actividades náuticas.
II. De los canales:
1. Área de aplicación: Canales cuya superficie aproximada es de 233.252,69m2.

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

III. Disposiciones especiales comunes para el área
El Diseño urbanístico del sector deberá ser sometido a la aprobación del Consejo. Dicho diseño deberá contemplar:
a) La estructura vial y su vinculación con la red vial primaria y secundaria de la ciudad (demostración de acceso y egreso vehicular correcto en tiempo y cantidad).
b) La estructura parcelaria.
c) La zonificación.
d) El soporte infraestructural:
– Red de distribución de agua potable.
– Red de desagües pluviales y cloacales.
– Red de energía eléctrica.
– Red de gas.
– Red telefónica.
Las empresas de servicios públicos deberán emitir opinión favorable respecto a las propuestas a presentar relacionadas con las redes de servicios y su conexión con los troncales, para poder contar con una aprobación definitiva de la GCBA.

4) Disposiciones Particulares: El Consejo en las intervenciones previstas efectuará las siguientes interpretaciones:
a) Las superficies controladas por medio del F.O.T. y F.O.S. se aplicarán en relación a la superficie del sector de 715.951,69m2.
b) Que existiendo un plano de mensura, M–211–89, no corresponde tener en cuenta superficies de carácter aproximado, sino referirse a las graficadas en él.
c) El espíritu que inspiró las normas urbanísticas fue el de dar un marco de referencia general para la concreción del diseño urbanístico del sector que deberá ser aprobado por el Consejo.
Cláusula especial: El Consejo podrá autorizar desarrollos parciales en un todo conforme con las normas precedentes. No se considerará alteración de las mismas el desarrollo de calles en la superficie prevista como de canales navegables.

5.7.67. U74 Barrio Versailles

1 U74) Carácter: Zona destinada al uso residencial de vivienda de baja densidad, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 U74) Delimitación: Esta Área está delimitada por las calles Nogoyá, Manuel Porcel de Peralta, Lascano y Gana, según Plano N° 5.7.67.
3 U74) Morfología edilicia:
Solo se permitirá la recomposición volumétrica del sector.

4 U74) Tipología edilicia:
- F.O.S.: La superficie y forma estará dada por la predominante de la manzana.
Su ubicación se establecerá en la continuación rítmica o reflexiva de los predios componentes de la cuadra. (Plano N° 5.7.67)
- Estética edilicia: Altura máxima: Se unificará con la altura predominante de la cuadra. Sobre esta altura solo sobrepasarán antenas, chimeneas, tanques de reserva y torres de enfriamiento.
- Fachadas: Tanto las entrantes y salientes, como los techos responderán al ordenamiento rítmico de la cuadra, completándolo. (Plano N° 5.7.67)
- Altura de aventanamiento y puertas: Responderán a la alineación que resulte de las fachadas de la cuadra. Esto no obliga a la colocación de puertas y/o ventanas de una misma altura, pero si a hacer referencia a la línea. (Plano N° 5.7.67)

5 U74) Subdivisión: En esta área no se permitirá la modificación del estado catastral actual.

6 U74) Usos: Se admiten los usos existentes, siempre que los mismos se hubieren ajustado a las normas vigentes al momento de su implantación.

7 U74) Observaciones: Previo a toda modificación, deberá consultarse al Consejo para la determinación de las normas correspondientes. Solo se autorizarán trabajos de mantenimiento y conservación.

5.7.68. U75 Manzana 58, Sección 027

1 U75) Delimitación: Manzana delimitada por las calles 11 de Septiembre, Franklin D. Roosevelt, 3 de Febrero y Manuel Ugarte. La parcela 006e, Manzana 58, Circunscripción 16, Sección 27, conforma la Zona I y el resto de las parcelas forman parte de la Zona II.
Zona I
a) Ocupación del suelo de la parcela: Se respetarán las áreas edificables

b) Superficie máxima edificable:
F.O.T. máx. = 4,1.

c) Volumetría permitida: Se respetarán las normas de tejido urbano

d) Espacio público: Uso público del espacio interior de la manzana al cual se accederá desde la calle 11 de Septiembre, por medio de un pasaje de quince (15) metros de ancho a nivel terreno, de los cuales diez (10) metros están a cielo abierto.

La afectación a espacio público, otorgará mediante servidumbre, la condición frentista de acceso, iluminación y ventilación a los predios linderos debiendo los mismos dar tratamiento de fachada a la materialización de la línea de fondo.

e) Servidumbre de vistas: Se establecerá una servidumbre de vistas en beneficio de los predios linderos pudiendo éstos abrir vanos de iluminación y ventilación sobre ellos.
f) Ocupación por debajo de la cota de terreno: Se podrá ocupar el subsuelo de la Zona I para ser destinado a garage. Las instalaciones complementarias de los edificios quedarán comprendidas dentro del área edificable.

g) Ocupación aérea del espacio público: Solo podrán invadir el espacio público los balcones y los cuerpos salientes cerrados que conforman recova.

h) El diseño del espacio público y cualquier modificación debe contar con la aprobación previa del Consejo. La construcción y equipamiento del mismo será a cargo del o los propietarios de la Zona I, lo mismo que su permanente mantenimiento. El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires permitirá conectar la instalación para la iluminación del espacio público a la red de alumbrado público existente, como asimismo prestará el servicio de barrido y limpieza del área pública.

Zona II
a) Estructura parcelaria: Conforman la Zona todas las parcelas existentes en la manzana excepto las pertenecientes a la Zona I.
b) Ocupación del suelo de la parcela: Se respetarán las áreas edificables para las Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) de conformidad con lo establecido en el Título 6 del Código Urbanístico. .
La superficie de cada parcela no edificable debe parquizarse y forestarse.
c) Altura máxima permitida: Se podrá alcanzar el plano límite situado a trece (13) metros del nivel del predio.
Por sobre esta altura máxima se podrán localizar las instalaciones complementarias del edificio.
d) Espacio urbano: Se considera a partir de la cota –3m.
e) Superficie máxima permitida: Surgirá de aplicar las normas sobre área edificable, altura máxima permitida y espacio urbano en los incisos b), c) y d).
2 U75) Usos: Es de aplicación lo dispuesto para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3).

5.7.69. U76 Alto Palermo

1 U76) Delimitación: Área delimitada por el Polígono I: A–B–C–D–E–F–G–H–I–J–K–L–LL–M–N–Ñ–O– P–Q–R–S–T–U–A en las manzanas rodeadas por las calles Bulnes, Beruti y Avenidas Coronel Díaz y Santa Fe y por el Polígono II: A–B–C–D–E–F–G–H–I–J–K–L–LL–M–N–Ñ–O–P–Q–R–S–A– en la manzana rodeada por las calles Bulnes, Juncal, Av. Coronel Díaz y calle Beruti.

2 U76) Morfología edilicia:

I. F.O.T. máximo 4
II. F.O.S. máximo 40 % del Polígono I adicionalmente al F.O.S. ocupado por el edificio terminado.
III. Altura máxima permitida: h = veinticinco (25) metros medidos desde el punto más alto del Polígono I en el plano de la Línea Municipal de la Av. Coronel Díaz. Por sobre dicho nivel podrán ubicarse instalaciones complementarias y/o los locales que éstas requieran sin perturbar la armonía arquitectónica del conjunto.
IV. Espacio Urbano: se considerará a partir de los tres (3) metros debajo del punto más alto del Polígono I en el plano de la Línea Municipal de la Av. Coronel Díaz.
V. El área de carga y descarga deberá ser cubierta y su superficie consultada con el COPUA y sometida a su aprobación.

3 U76) Usos:
I. Usos permitidos: Centro de Compras y los permitidos en Área de Mixtura de Usos 3.
II. Usos requeridos: para el Centro de Compras y sus usos complementarios se dispondrá de una superficie cubierta de 26.000m2 para playa de estacionamiento, con entrada y salida de vehículos sobre las calles Arenales o Beruti, distantes más de quince (15) metros de las esquinas.
III. Recreación: se destinarán a ella las siguientes superficies: entretenimientos; cuatrocientos (400) m2, juegos infantiles, mil (1.000) m2, cine–teatro, mil quinientos (1.500) m2, locales para exposiciones, cuatrocientos (400) m2. Se admitirán reducciones que no superen el cinco por ciento (5%).

4 U76) Disposiciones particulares: Los propietarios del Polígono II cederán en forma gratuita al Gobierno de la Ciudad la parcela frentista a la calle Bulnes, de aproximadamente dos mil (2.000) m2, que se destinará a localización de un establecimiento educacional o cultural; con el fin de mantener la unidad arquitectónica del conjunto, el Gobierno de la Ciudad se reserva el derecho de aceptar el ofrecimiento de los propietarios de hacerse ellos cargo del anteproyecto del edificio a levantarse en el predio N°1, en base al programa de necesidades que oportunamente suministre el Gobierno de la Ciudad, en caso que así lo resuelva.

5.7.70. U77 Panamericana Este

1 U77) Carácter: Predio que se inscribe dentro de un ámbito de escala metropolitana, caracterizado por ser el borde de una vía rápida, para la que se plantea la jerarquización de los corredores de vinculación, la preservación de las características barriales entre los mismos, y la rehabilitación de sectores con usos desactivados u obsoletos.

2 U77) Delimitación: Según Plano N° 5.7.70 a),

3 U77) Subdivisión: No se admite subdivisión parcelaria. No deberá cumplirse con lo estipulado en el artículo 4.1 del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U77) Tipología edilicia: Se admite basamento y edificios de perímetro libre.

Disposiciones particulares
a) Basamento
Plano límite: 9 m por encima de la cota de la parcela.
Área edificable: Según Plano N° 5.7.70b).
b) Edificios de perímetro libre
Plano limite: 65 m por encima de la cota de la parcela.
Área edificable: 1.200 m2
c) Superficie edificable total: 25.000 m2

5 U77) Usos:
- Usos Permitidos:
- Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo 4 del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

- No permitidos:
Mercado, Feria Internada, Oficinas Fúnebres, Materiales de Construcción Clase II y III.
Comercio Mayorista, Depósitos e Industrias.
Establecimientos educativos, a excepción de Jardín Maternal.
Usos indicados en la Descripción 6.3 “Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos”, de la Categoría Servicios.

Niveles Centro Local y Centro Principal de la Categoría Sanidad.
Locales de Culto, Clubes deportivos, Locales de Juego, locales de baile de la categoría Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación.

Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos y carga y descarga en subsuelo, de acuerdo a los requerimientos de la actividad, establecidos en el Cuadro de Usos N° 3.3; pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.
- No se admitirán estacionamientos en Planta Baja.

6 U77) Observaciones:
Tratamiento paisajístico: La cubierta la normativa de Edificación a conformar deberá tener tratamiento de techo o terraza verde.
El acceso al estacionamiento deberá realizarse por la calle de convivencia según Plano N°5.7.70 b).

5.7.71. U78 Ortiz de Ocampo

1 U78) Carácter: predio destinado preferentemente a la localización de usos deservicios de las áreas residenciales próximas.

2 U78) Delimitación: Según Plano N° 5.7.71 a).

3 U78) Subdivisión: No se admite subdivisión parcelaria. No deberá cumplirse con lo estipulado en el artículo 4.1. del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U78) Tipología edilicia: Se admite basamento y edificios de perímetro libre.
Disposiciones particulares
a) Basamento
Altura máxima: 6 m a partir del nivel +/- 0,00 m. del predio, sobre calle Ocampo.
Área edificable: Podrá ocupar la totalidad de la parcela.
b) Edificios de perímetro libre
Plano Limite: 26,00 m. a partir del nivel +/- 0.00 m. del predio, sobre calle Ocampo.
Área edificable: Según Plano N° 5.7.71b).
Retiros obligatorios: Según Plano N° 5.7.71 b).
c) Superficie edificable total: 35.000 m2

5 U78) Usos:
- Usos permitidos:
- Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura 4 del Cuadro de Usos N.3.3 °
- No permitidos:
Mercado, Feria Internada, Oficinas Fúnebres, Materiales de Construcción Clase II y III.
Comercio Mayorista, Depósitos e Industrias.
Establecimientos educativos, a excepción de Jardín Maternal.
Usos indicados en la Descripción 6.3 “Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos”, de la Categoría Servicios.
Niveles Centro Local y Centro Principal de la Categoría Sanidad.
Locales de Culto, Clubes deportivos, Locales de Juego, Locales de baile de la Categoría Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación.
- Usos requeridos: guarda y estacionamiento de vehículos y carga y descarga en subsuelo, de acuerdo a los requerimientos de la actividad, establecidos en el Cuadro de Usos N° 3.3.; pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

6 U78) Observaciones:
Tratamiento paisajístico: la cubierta la normativa de Edificación a conformar deberá tener tratamiento de techo o terraza verde.

5.7.72. U79 Estación Urquiza

1 U79) Carácter: Centro local con actividades compatibles con residencia.

2 U79) Delimitación: Según Plano N° 5.7.72 a).

3 U79) Subdivisión: No se admite subdivisión parcelaria.

4 U79) Tipología edilicia: Se permiten basamentos y edificios de perímetro libre.

Disposiciones particulares
a) Basamento
Altura máxima: 6 m por encima de la cota de la parcela.
b) Edificios de perímetro libre
Plano limite: 45 m por encima de la cota de la parcela.
c) Área edificable: el 35% de la superficie de la parcela.
El sesenta y cinco por ciento (65%) restante será destinado a espacio público preferentemente parquizado.
d) Superficie edificable total: 30.000 m2

5 U79) Usos:
Usos Permitidos:
Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura 4 del Cuadro de Usos N.3.3 °
Usos Requeridos: Guarda o Estacionamiento Vehicular y espacio para carga y descarga según Cuadro de Usos N° 3.3.

6 U79) Observaciones:
Servidumbre de paso / Acceso a estación de tren: Se deberá dejar libre de toda construcción y con servidumbre de paso peatonal público, un área no inferior al cinco por ciento (5%) del polígono, correspondiente al ingreso de la Estación del Tren, según Plano N° 5.7.72 b).

Previo a la concesión del permiso de obras, el/las propietarios de la parcela deberán restringir su dominio, mediante la constitución de una servidumbre administrativa formalizada en escritura pública, por la cual se garantice el libramiento permanente al uso público, de la superficie de la parcela que resulte libre de edificación, cuyo proyecto deberá ser aprobado por el Organismo Competente.

5.7.73. U80 Estación Pueyrredón

1 U80) Carácter: Desarrollo urbanístico de la ex Playa de Cargas de la Estación Villa Pueyrredón del ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre.

2 U80) Delimitación: Según Plano N° 5.7.73.
3 U80) Zonificación: Según Plano N° 5.7.73 se establecen las siguientes zonas:

3.1. A1: Zona UP

3.2. A2: Zona UP

3.3. A3: Zona UP. Se permite la subsistencia de los edificios existentes manteniendo la superficie edificada y los usos que actualmente se desarrollan, los cuales deberán complementar y no alterar el carácter del espacio público circundante.

3.4. A4: Se asimila a Área de Alta Mixtura de Usos 4. Esta parcela está destinada a la construcción de un establecimiento educativo oficial –Escuela de Educación Media– y/o Centro Cultural del

GCBA.

Hasta tanto esto ocurra la misma conservará su actual condición de uso y tenencia como espacio verde.

3.5. A5: Se asimila a Área de Media Mixtura de Usos 2. Usos: solo se permite Taller Protegido. Las construcciones a realizarse deberán estar retiradas tres (3) metros de la línea de fondo de parcela, en las parcelas de esquina el retiro se efectivizará sobre la línea divisoria con las parcelas linderas existentes. En ningún caso la banda edificable tendrá una profundidad superior a los dieciséis (16) metros.

La Ciudad tomará a su cargo las obras necesarias para producir el realojamiento de las instalaciones del actual Vivero perteneciente a la Institución F.A.L.D.A.D.

3.6. A6: Vía pública.

3.7. B1: Se asimila a Área de Media Mixtura de Usos 2. Las construcciones a realizarse deberán estar retiradas tres (3) metros de la línea de fondo de parcela, en las parcelas de esquina el retiro se efectivizará sobre la línea divisoria con las parcelas linderas existentes. En ningún caso la banda edificable tendrá una profundidad superior a los dieciséis (16) metros.

3.8. B2: Se asimila a Área de Media Mixtura de Usos 2. Las construcciones a realizarse deberán estar retiradas tres (3) metros de la línea de fondo de parcela, en las parcelas de esquina el retiro se efectivizará sobre la línea divisoria con las parcelas linderas existentes. En ningún caso la banda edificable tendrá una profundidad superior a los dieciséis (16) metros.

3.9. B3: Se asimila a Área de Media Mixtura de Usos 2.

3.10. C1: Espacio Público. Se autorizan las obras de parquización y construcción de senderos peatonales, las cuales deberán complementar y no alterar el carácter del espacio público circundante.

3.11. C2: Espacio público. Se autorizan las obras de parquización y construcción de senderos peatonales, estacionamientos y Destacamento Policial con una superficie cubierta máxima de cien (100) m2, las cuales deberán complementar y no alterar el carácter del espacio público circundante.

4 U80) Disposiciones particulares:
1. La Nación transferirá a la Ciudad el dominio de las fracciones indicadas como A1, A2, A3, A4, A5, A6, en el Plano N° 5.7.73.
2. La Nación entregará a la Ciudad la tenencia precaria de la fracción indicada como C1 y C2, en el Plano N° 5.7.73. La tenencia, se extenderá mientras el mismo no resulte necesario para producir la cuadruplicación de vías previstas.

3. La Ciudad tomará a su cargo la construcción de las calzadas, aceras y parquización del sector C1, como así también las obras necesarias para la realización de los senderos peatonales, destacamento policial y estacionamientos emplazados en el Sector C2, como figura en el Plano N° 5.7.73. Se establece un plazo máximo para la conclusión de las obras de dos (2) años a partir de la promulgación de la presente Ley.

4. En caso que los inmuebles que integran el convenio que se suscriba, se encuentren ocupados en legal forma por familias de escasos recursos, y/o empleados o ex empleados ferroviarios, la Ciu-

dad deberá dar a los ocupantes una solución habitacional adecuada.

5. La Ciudad tomará a su cargo las tareas necesarias para producir el realojamiento de los viveros del Taller Protegido de la Fundación F.A.L.D.A.D., que como resultado del convenio correspondiente deberán emplazarse en los límites de la fracción señalada como A5 en el Plano N° 5.7.73.

6. Las tenencias precarias a favor de la Fundación F.A.L.D.A.D. y El Buen Pastor se realizarán en el marco de la legislación vigente en la Ciudad de Buenos Aires y en tanto la utilidad pública sobre el uso de las correspondientes parcelas se mantenga.

7. La Ciudad tendrá a su cargo los gastos derivados de la mensura, escrituración e inscripción, incluyendo tasas, honorarios, etc. de los bienes involucrados en esta ley a suscribir.

8. La Ciudad extenderá los respectivos permisos de obras y habilitaciones cuando se concrete la transferencia de los inmuebles a favor del Gobierno de la Ciudad.

5.7.74. U81 Huergo

1 U81) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

2 U81) Subdivisión: No se admite subdivisión parcelaria.

3 U81) Tipología edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Disposiciones particulares

a) Basamentos.
Altura máxima: 7m por encima de la cota de la parcela.
Área edificable: podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela.

b) Edificios entre medianeras.
Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, de acuerdo con:
R = h/d =3,5

c) Edificio de perímetro libre:
Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, de acuerdo con:
R = h/d = 4,5
r = h'/d' = 6

d) Edificios de perímetro semilibre:
Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, de acuerdo con:
R = h/d = 3,5
r = h'/d' = 6

e) F.O.T. máximo: 7

f) F.O.S.: La ocupación del suelo (F.O.S. máximo) no podrá superar el 30%.

El resto de la parcela deberá destinarse exclusivamente al uso público, con espacios verdes par-

quizados y áreas peatonales.
En el caso de destinarse el edificio a "hotel cuatro o cinco estrellas" podrá materializarse un basamento con un F.O.S. = 60% destinado a localizar las instalaciones necesarias para alcanzar esa categoría a nivel internacional, sin perjuicio del cumplimiento del F.O.S. máximo del 45% para aquello que se construya por sobre el basamento.

Restricción al dominio: previo a la concesión del permiso de obras el propietario de la parcela deberá restringir su dominio mediante la constitución de una servidumbre administrativa, formalizada en escritura pública, por la cual se garantice el libramiento permanente al uso público de la superficie de la parcela que resulte libre de edificación, cuyo proyecto deberá ser aprobado por el Consejo.

4 U81) Usos:
Usos Permitidos:
Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura 4 del Cuadro de Usos N° 3.3.
Usos Requeridos:
Guarda o Estacionamiento Vehicular y espacio para carga y descarga según Cuadro de Usos N° 3.3.

5.7.75. U82 Manzana 86, Sección 27

1 U82) Delimitación: Parcela 002d, Manzana 86, Sección 27, según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

2 U82) Subdivisión: No se admite subdivisión parcelaria.

3 U82) Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre

Disposiciones Particulares:
a) Edificios entre medianeras.
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, de acuerdo con:
R = h/d = 2,4

b) Edificios de perímetro libre:
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, de acuerdo con:
R = h/d = 3
r = h'/d' = 5

c) Edificios de perímetro semilibre.
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, de acuerdo con:
R = h/d = 2,4
r = h'/d' = 5

d) F.O.T. BASICO = 3
Se admitirán variaciones del F.O.T. de acuerdo al ancho de la calle según se determina en la siguiente función:
F.O.T. = 3 x A/12,5
Siendo A un número igual al ancho de la calle determinado por la Dirección de Catastro.

En el caso de que el ancho varíe en la cuadra, se adoptara el valor promedio.

4 U82) Usos:
Usos Permitidos:
Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura 4 del Cuadro de
Usos N° 3.3.
Usos Requeridos:
Guarda o Estacionamiento Vehicular y espacio

5.7.76. U83 Sastrería Militar

1 U83) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

2 U83) Subdivisión: No se admite subdivisión parcelaria.

3 U83) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Disposiciones particulares
a) Edificios entre medianeras.
Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, de acuerdo con:
R = h/d =2,4
Altura Máxima: 10,50 metros

b) Edificio de perímetro libre:
Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.
Plano Límite: 21 metros.

c) Edificios de perímetro semilibre:
Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, de acuerdo con:
r = h'/d' = 5
Altura Máxima: 10,50 metros

c) F.O.S.: 63%. Deberá ceder a espacio público el 37% de la superficie de la parcela.
d) F.O.T. máximo = 1,6

4 U83) Usos:
Usos Permitidos:
Se admitirán los usos del Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B (3) del Cuadro de Usos N° 3.3.

Usos Requeridos:
Guarda o Estacionamiento Vehicular y espacio para carga y descarga según Cuadro de Usos N° 3.3.

5.7.77. U84 Barrio de Belgrano

1 U84) Carácter: Zona residencial de vivienda de alta densidad.

2 U84) Delimitación: El Área queda delimitada por las Planchetas de Edificabilidad y Usos y el Plano N° 5.7.77.

3 U84) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro SemiLibre.

Disposiciones particulares:

a) Edificios entre medianeras:
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales del Título 6 para la Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A).

b) Edificios de perímetro libre:
Podrán materializarse únicamente cuando estén flanqueados por al menos un edificio de perímetro libre o semilibre.
Tejido:
b1) La banda edificable de los Edificios de Perímetro libre estará conformada por la L.O. y la L.I.B.
b2) Cuando al menos uno de los linderos sea un edificio entre medianeras, se debe generar combinación tipológica con Edificios de Perímetro SemiLibre, sobre la medianera lindera al edificio entre medianeras.
b3) La altura máxima de los Edificios de Perímetro Libre que conformen la Combinación Tipológica es de veintidós metros (22 m). Sobre esa altura, generando un volumen exento separado tres metros (3 m) de la L.D.P. se podrá alcanzar la altura máxima de treinta y ocho metros (38 m) según el artículo 6.3 del presente Código.
b4) Los Edificios de Perímetro Libre en parcelas flanqueadas por Edificios de Perímetro Libre existentes deberán guardar una separación mínima de las L.D.P. de seis metros (6 m).
En el caso de existir combinación tipológica con Edificios de perímetro Semilibre, la separación mínima entre cuerpos es de seis metros (6 m).

c) Edificios de perímetro SemiLibre:
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales del Título 6 del Código Urbanístico.

4 U84) Usos:
Usos Permitidos:
Zona1: Se admitirán los usos del Área de Baja Mixtura 1 del Cuadro de Usos N° 3.3.
Zona 2: Se admitirán los usos del Área de Media Mixtura 2 del Cuadro de Usos N° 3.3.

5.7.78. U85 Barrio de Caballito

1 U85) Delimitación y zonificación: El Área queda delimitada por las Planchetas de Edificabilidad y Usos y los Planos N° 5.7.78 a) y 5.7.78 b). Comprende cinco (5) zonas.

2 U85) Zona 1
2.1 U85) Carácter: Zona destinada al uso residencial exclusivo con viviendas individuales y co-

lectivas de densidad media – baja y altura limitada
2.2 U85) Delimitación: polígono comprendido entre las calles José Bonifacio, Emilio Mitre, avenida Pedro Goyena y calle Del Barco Centenera.
2.3 U85) Usos del Suelo: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del suelo N° 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo (1). Para las actividades productivas a desarrollarse en este distrito, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en la normativa sobre Ciudad Productiva, el Consejo evaluará en cada caso la conveniencia o no de su localización.
2.4 U85) Tejido:
2.4.1 U85) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.
2.4.2 U85) Disposiciones particulares:
a) Edificios entre medianeras: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:
R = h/d = 1
F.O.T. máximo = 1
F.O.S. = el que resulta de las normas de tejido
Altura máxima: once metros con sesenta centímetros (11,60 m) a contar desde la cota de la parcela, 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 (11,60 m) y con un plano límite de catorce metros con sesenta centímetros (14,60 m) desde la cota de la parcela.
En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.
Retiro de frente mínimo: En parcelas intermedias tres metros (3 m). En parcelas de esquina tres metros (3 m) y un metro (1 m) desde las respectivas Líneas Oficiales. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.
Completamiento de tejido: no será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico.

b) Edificios de perímetro libre: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:
R = h/d = 1
r = h'/d' = 1,5
F.O.T. máximo = 1
F.O.S. = el que resulte de las normas de tejido
Retiro de frente mínimo: tres metros (3 m).
Altura máxima: once metros con sesenta centímetros (11,60 m) 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 (11,60 m) y con un plano límite de diecisiete metros con sesenta centímetros (17,60 m) desde la cota de la parcela. En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados
c) El retiro de frente será medido a contar de la L.O. pudiendo el Consejo determinar su forma de ejecución en armonía con las construcciones existentes en los linderos y la localización y dimen-

siones de la parcela.
2.5 U84) Parcelamiento: se rige por las normas del Título 4 del Código Urbanístico.

3 U85) Zona 2
3.1 U85) Carácter: Zonas de carácter residencial con media intensidad de ocupación total. Se divide en tres (3) subzonas.
3.2 U85) Delimitación:
3.2.1 U85) Zona 2a: polígono delimitado por el eje de la calle Luis Viale desde su intersección con el eje de la calle Almirante J. Seguí; por éste hasta su intersección con el eje de la calle Cucha Cucha, por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a Luis Viale, acera par; hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Nicolás Repetto, acera par; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Avenida Gaona, acera impar; por ésta hasta la intersección con el eje de la calle Almirante J. Seguí y por ésta hasta el eje de la calle Luis Viale
3.2.2 U85) Zona 2b: polígono delimitado desde eje de la calle José Juan Biedma desde su intersección con el eje de la calle Neuquén, por el eje de la calle José Juan Biedma hasta la línea de fondo de las parcelas frentistas de la Avenida Gaona, acera par, por éste eje hasta la intersección con el eje de la calle Martín de Gainza, por éste hasta el eje de la calle Ampere, por éste hasta la línea de fondo de las parcelas frentistas de la Av. Honorio Pueyrredón, acera par, por éste hasta la intersección con el eje de la calle Aranguren, por éste hasta el eje de la calle Rojas, por éste hasta la intersección con el eje de la calle Planes, por éste hasta la intersección con el eje de la calle Nicasio Oroño, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Felipe Vallese ; por éste hasta su intersección con el eje de la calle Almirante J. Seguí, por éste hasta el eje de la calle Neuquén y por éste hasta el eje de la calle José Juan Biedma.
3.2.3 U85) Zona 2c: polígono delimitado por el eje de la calle Almirante F. J. Seguí, desde su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas de la calle Neuquén hasta su intersección con el eje de la calle Felipe Vallese, por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Tte. Gral. Donato Álvarez, acera impar, por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas de la calle Neuquén, acera par, y por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Almirante F. J. Seguí.
3.3 U85) Usos del Suelo: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo A (2)
3.4 U85) Tejido:
3.4.1 U85) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.
3.4.2 U85) Disposiciones particulares:
a) Edificios entre medianeras: Cumplirá las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:
R = h/d = 2,4
Altura máxima: diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m) a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de dos metros (2 m) desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m) y con un plano límite horizontal a trece metros con cincuenta centímetros (13,50 m) desde la cota de la parcela.

b) Edificios de perímetro libre: Únicamente en parcelas mayores de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2) o un cuarto de manzana.
Plano límite horizontal: veintiún metros (21 m) a contar desde la cota de la parcela.
c) Edificios de perímetro semilibre: Cumplirá con las disposiciones generales las de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:
R= h/d = 2,4
r = h'/d' = 5
Altura máxima: diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m) a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de dos metros (2 m) desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m) y con un plano límite horizontal a trece metros con cincuenta centímetros (13,50 m) desde la cota de la parcela.
d) F.O.T. máximo = 1,6
e) F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido. La L.F.I. coincidirá con L.I.B.
f) Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50m del terreno natural dentro del treinta por ciento (30%) ocupable en el centro libre de manzana
3.5 U85) Parcelamiento: se rige por las normas del TITULO IV del Código Urbanístico.
Completamiento de tejido: no será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico.
4 U85) Zona 3
4.1 U85) Carácter: Son zonas de carácter residencial, con menor intensidad de ocupación total y con mayor diversidad de usos. Se divide en dos (2) subzonas.
4.2 U85) Delimitación:
4.2.1 U85) Zona 3a: polígono comprendido desde la intersección de la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Acoyte, acera impar y la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Díaz Vélez, acera par, por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Ambrosetti; por éste hasta su intersección con el eje de la calle Arturo Jauretche; por éste hasta su intersección con el eje de la calle Eleodoro Lobos; por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Díaz Vélez, acera par; por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Eduardo Acevedo; por éste hasta su intersección con el eje de la Av. Avellaneda; por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Acoyte, acera impar, y por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Díaz Vélez, acera par.
4.2.2 U85) Zona 3b: polígono comprendido por la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Pujol, acera par; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Galicia, acera par; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Cucha Cucha, acera par; por ésta hasta el eje de la calle Luis Viale, por éste hasta el eje de la calle Cucha Cucha; por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Luis Viale, acera par; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. San Martín, acera par, por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Luis Viale, acera impar; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Cucha Cucha, acera impar; por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Galicia; por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Pujol, acera impar; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. San Martín, acera par y por ésta hasta su intersección con la línea

de fondo de las parcelas frentistas a la calle Pujol, acera par.
4.3 U85) Usos del Suelo: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B (3)
4.4 U85) Tejido:
4.4.1 U85) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

4.4.2 U85) Disposiciones particulares:
a) Edificios entre medianeras: Cumplirá las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:
R = h/d = 2,4
Altura máxima: nueve metros (9 m) a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de dos metros (2 m) desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de nueve metros (9 m) y con un plano límite horizontal a doce metros (12 m) desde la cota de la parcela.

Completamiento de tejido: no será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico.

b) Edificios de perímetro libre Únicamente en parcelas mayores de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2) o un cuarto de manzana.
Plano límite horizontal: dieciocho metros (18 m) a contar desde la cota de la parcela.
c) Edificios de perímetro semilibre: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:
r = h'/d´ = 5
Altura máxima: nueve metros (9 m) a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde L.O. y por debajo de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de nueve metros (9 m) y con un plano límite horizontal a doce metros (12 m) de la cota de la parcela.
d) F.O.T. máximo = 1,2
e) F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido. La L.F.I. coincidirá con la L.I.B.
f) Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50m del terreno natural dentro del treinta por ciento (30%) ocupable en el centro libre de manzana

4.5 U85) Parcelamiento: se rige por las normas del TITULO IV del Código Urbanístico.

5 U85) Zona 4
5.1 U85) Carácter: Son las zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala barrial.
5.2 U85) Delimitación: desde la intersección de la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Gaona, acera par, con el eje de la calle José Juan Biedma; hasta el eje de la Av. Gaona, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Almirante J. Seguí; por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Gaona, acera impar; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Dr. Nicolás Repetto, acera par; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Luis Viale, acera impar; por éste hasta la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Cucha Cucha, acera impar, por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Galicia, por éste hasta su intersección con

la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Pujol, acera impar; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. San Martín, acera par; por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Beláustegui; por éste hasta el eje de la calle Cucha Cucha; por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Tres Arroyos, acera impar; por éste hasta su intersección con el eje de la calle Dr. Nicolás Repetto; por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Galicia, acera impar; por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Gral. Manuel A. Rodríguez; por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Cnel. Apolinario Figueroa, acera impar; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Honorio Pueyrredón, acera impar; por ésta hasta el eje de la calle Mahatma Gandhi hasta su intersección con el eje de la calle Valentín Virasoro, por éste hasta el eje de la calle Franklin; por éste hasta la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Honorio Pueyrredón, acera par; hasta el eje de la calle Ampere y por éste hasta el eje de la calle Martín de Gainza hasta la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Gaona, acera par hasta su intersección con el eje de la calle José Juan Biedma.

5.3 U85) Usos del Suelo: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del suelo N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo (4)

5.4 U85) Tejido:

5.4.1 U85) Tipología Edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre de altura limitada.

5.4.2 U85) Disposiciones particulares:

a) Basamento Altura máxima: cinco metros (5 m) por encima de la cota de la parcela.

Área edificable: Podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L.E. y la L.I.B.

b) Edificios entre medianeras: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo con:

Avenidas o calles de ancho menor a diecisiete metros con cincuenta centímetros (17,50 m): Altura máxima = quince metros (15 m)

R = h/d = 2,4

Avenidas o calles de ancho igual o mayor a diecisiete metros con cincuenta centímetros (17,50 m): Altura máxima = veinticuatro metros (24 m)

R = h/d = 2

Completamiento de tejido: no será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico.

c) Edificios de perímetro libre: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo con:

Avenidas o calles de ancho menor a diecisiete metros con cincuenta centímetros (17,50 m): Altura máxima = quince metros (15 m)

R = h/d = 3

r = h'/d' = 5

Avenidas o calles de ancho igual o mayor a diecisiete metros con cincuenta centímetros (17,50 m): Altura máxima = veinticuatro metros (24 m)

R = h/d = 2,4

r = h'/d' = 5

d) Edificios de perímetro semilibre: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo con:
Altura máxima de fachada:
Avenidas o calles de ancho menor a diecisiete metros con cincuenta centímetros (17,50 m):
Altura máxima= quince metros (15 m)
R = h/d = 2,4
r = h'/d' = 5
Avenidas o calles de ancho igual o mayor a diecisiete metros con cincuenta centímetros (17,50 m):
Altura máxima = veinticuatro metros (24 m)
R = h/d = 2
r = h'/d' = 5

e) F.O.S.: El que resulte de la aplicación de las normas de tejido
5.5 U85) Parcelamiento: se rige por las normas del TITULO IV del Código Urbanístico.

6 U85) Zona 5
6.1 U85) Carácter: Área exclusivamente residencial de baja densidad con viviendas individuales y colectivas con valores particulares de estética urbana y valoración histórica. Requiere protección ambiental para evitar que sus actuales condiciones arquitectónicas y ambientales sean deterioradas.
6.2 U85) Delimitación: Delimitado por la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Rivadavia desde su intersección con el eje de la calle Puán hasta su intersección con el eje de la calle Hortiguera; por éste hasta su intersección con la prolongación virtual de la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Juan Bautista Alberdi; por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Puán y por éste hasta su intersección con la prolongación virtual de la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Rivadavia
6.3 U85) Usos del Suelo: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo A (2)
6.4 U85) Tejido:
6.4.1 U85) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras.
Relaciones:
R = h/d = 1
r = h'/d' = 1,5
Altura máxima: será de nueve metros (9 m) a contar desde la cota de la parcela
Se permite sobrepasar el plano de altura máxima permitida hasta un plano límite a doce metros (12 m) de altura, siempre que dicha construcción esté retirada como mínimo dos metros (2 m) del plano de la fachada y por debajo de un plano inclinado a sesenta grados (60°) con respecto al plano horizontal.
En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máximas y mínimas de las cubiertas, no deberá sobrepasar los doce metros (12 m).
Por sobre el plano límite podrán sobresalir antenas, pararrayos y conductos.
F.O.T. Máximo = 1
F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido.

Centro libre de manzana: El centro libre de manzana será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado, de terreno absorbente. No más del treinta por ciento (30%) podrá tener tratamiento distinto al del terreno absorbente.
No se admiten retiros de frente
El propietario podrá optar por las líneas Oficiales respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

6.5 U85) Marquesinas: No se permite la instalación de marquesinas en las fachadas y muros exteriores visibles desde la vía pública.

6.6 U85) Parcelamiento: Se mantiene el actual parcelamiento catastral.

7 U85) Vías de ancho reducido: Altura máxima y Plano Límite: Las edificaciones en todas las parcelas de las manzanas, en las cuales al menos uno de sus lados sea frentista a una vía de ancho igual o menor a trece metros (13 m), tendrán una altura máxima y un plano de límite igual al correspondiente a las parcelas frentistas a la calle de ancho reducido.

Completamiento de tejido: no será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico

5.7.79. U86

1 U86) Delimitación: Según Plano N°5.7.79 a)

2 U86) Carácter: Predio destinado a la localización de equipamiento de escala urbana -metropolitana, para el desarrollo de usos mixtos, culturales, recreativos y terciarios, todos ellos integrados a los nuevos espacios públicos.

3 U86) Subdivisión y Fraccionamiento: Es de aplicación lo establecido en el Titulo IV y los Artículos 4.1, y 4.2 de este Código. Se admite la subdivisión parcelaria de una superficie equivalente al 35% de la superficie total del predio graficado en el Plano N° 5.7.79 a).

4 U86) Disposiciones para la Conformación del Espacio Público El 65% de la totalidad de la superficie, deberá constituirse como espacio público. El mismo podrá desarrollarse en diferentes niveles, con el objeto de vincular los espacios verdes con las distintas cotas de las futuras edificaciones de las áreas comerciales. Se deberá asegurar la accesibilidad y la conectividad del predio con el entorno circundante a través de las sesiones previstas en el Artículos 4.1, y 4.2, la puesta en valor del Pabellón del Centenario, Ley 4165, y la realización de las obras necesarias que garanticen la integración urbana y paisajística del conjunto.

4 U86) Tipología Edilicia: Se admiten basamentos, edificios de perímetro libre, edificios de perímetro semilibre de altura limitada y sus combinaciones tipológicas.

5 U86). Disposiciones Particulares
5.1 U86). Capacidad Constructiva

Superficie Fracción C Mz 68 S 23	Superficie a Subdividir	Superficie Edificable Máxima
44.766,32 m2	15.668,21 m2	75.000m2

5.2 U86). Altura Máxima: veintiún metros (21m), a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección General de Registro, Obras y Catastro. Por encima de dicha altura, se podrá construir un nivel retirado a dos metros (2 m) de L.0 /LE. con una altura máxima de tres metros (3 m). Por encima de dicho nivel, se podrá construir otro nivel, retirándose cuatro metros (4 m) de la LO/LE, sin sobrepasar un plano límite trazado a siete metros (7m) de la altura máxima de la fachada, en este nivel sólo podrán ubicarse servicios y espacios de uso común, la vivienda del 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, en tanto no se superen los planos límite establecidos. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.

5.3 U86). Retiros Obligatorios: diez metros (10m) desde L.O. desde las Avenidas Cerviño e Intendente Bullrich respectivamente.

5.4 U86). Techos Verdes: Las terrazas de los edificios sean accesibles o no, deberán cumplir con las especificaciones establecidas en el Código de la Edificación para generar Techos Verdes.

6 U86). Usos

6.1 U86). Usos permitidos: Se admitirán los usos permitidos en las siguientes Categorías correspondientes al Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4) del Cuadro de Usos N° 3.3:
-Residencial
-Comercial. Excepto los rubros: “Mercado”, “Gas envasado”, “Gas envasado, distribución hasta 100kgs”, “Local de venta de reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales”, “Local de venta de lubricantes y aditivos para automotores”, “Vivero”, “Local de venta de sustancias químicas, caucho y plásticos”, “Pinturería ”, “Local de venta de animales domésticos” y “Local de venta de productos perecederos” y las Descripciones: “Comercio mayorista con depósito” y “Comercio mayorista depósito-Art. 3.12.5.a)”.
- Servicios. Excepto la Descripción “Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos”.
-Alojamiento.
- Diversiones públicas, cultura, culto y recreación. Excepto las Descripciones “Locales de lectura”, “Locales deportivos”, “Locales de fiesta”, “Locales de diversión”, “Locales de juego” y “Locales de culto”.
- Residencial
-Supermercado Total.

No se admite la Categoría Depósito y usos industriales.

6.2 U86). Usos requeridos: Guarda y Estacionamiento de Vehículos y Carga y Descarga en sub-

suelo, de acuerdo a los requerimientos para el uso, establecidos en el Cuadro de Usos N° 3.3.

6.3 U86). Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de las parcelas resultantes del fraccionamiento, correspondiente al 35% de la superficie del predio establecido en el punto 3, con un subsuelo comercial habitable hasta la cota - 4.00m, y bajo esta cota subsuelos de estacionamiento, y realizar las obras de ralentización que aconseje un estudio de detalle. No se admitirán estacionamientos en el nivel +/- 0.0C, salvo los de cortesía. En el cómputo de la capacidad constructiva no se incluirá la superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga, la mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta, la totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio, cajas de escaleras, sus antecámaras, y los palieres protegidos, para cumplimentar la normativa contra incendio del Código de Edificación, tanques de bombeo y reserva, sala de medidores de las instalaciones en general, salas de máquinas, pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios.