

El Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo presenta ante esta Audiencia Pública un análisis técnico de la Ley de Aprobación Inicial (EXP. 2850-J-2019).

El presente informe, de carácter propositivo, fue desarrollado a partir de la Ley de Aprobación Inicial de modificación del Código Urbanístico; el trabajo del equipo coordinado por Valeria del Puerto, Claudia Lanosa y Fabián de la Fuente e integrado por Magdalena Eggers, Virginia San Martín, Guillermo Gutiérrez Ruzo y Javier Pisano con la coordinación técnica de Pedro Linares; el informe remito al GCBA en enero 2020; y los encuentros con los equipos técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y de la Legislatura.

Consta de tres partes:

- 1- Un análisis temático que resume las intervenciones y propuestas del CPAU de manera conceptual.
- 2- Un análisis detallado artículo por artículo.
- 3- El ANEXO I que es un análisis pormenorizado del Título 3 del Código Urbanístico.

REVISIÓN LEY DE APROBACIÓN INICIAL (EXP. 2850-J-2019)

Análisis temático

Tejido y Morfología

- El incentivo a la apertura del tejido, con la generación de vacíos de edificación, es una buena medida para mitigar el efecto isla de calor y para mejorar la condición de habitabilidad, por mejoras en la ventilación cruzada, de los locales interiores.
- Los estándares fijados en las definiciones deberían estar acompañados de una justificación técnica, para evitar interpretaciones múltiples.
- Los retiros de edificación para las Urbanizaciones Determinadas (U) debería definirse directamente en el Anexo II donde cada U tiene expresas sus especificaciones.
- Ajustar la altura máxima en USAM, para poder generar una cantidad precisa de pisos completos en el uso vivienda. Se propone llevar la altura máxima a diecisiete metros con veinte centímetros (17,20m). Con este ajuste de altura quedaría logrado el objetivo de pisos completos para uso residencial. Definida esta altura se debería revisar la altura máxima de la obra media en el Código

de Edificación ya que con los retiros todas los proyectos en USAM pasaría a ser obra mayor independientemente de los metros cuadrados a construir (17,20m de altura + 7m de dos retiros da un total de 24,20m de altura total cuando la altura máxima permitida para obra media es de 23,50m).

- En el caso de USAB 2 se podría permitir la planta baja de 3 metros, equiparándola con las otras unidades de sustentabilidad, llevando la altura máxima a once metros con sesenta centímetros (11,60m).
- La restricción del completamiento de tejidos en USAB 1 y 2 de llegar a como máximo a un porcentual de altura máxima definida para el distrito, impidiendo el completamiento pleno, no parece una buena opción. Se está incumpliendo con el objetivo del Código Urbanístico de evitar las medianeras expuestas y a la vez no resulta desde la estética urbana una buena solución. Debería permitirse el completamiento de tejidos completo en todos los casos.
- En los casos de compensación de LFI se propone que la superficie aumentada deba tener terraza verde.
- Cuando expresa que “en caso de dudas sobre el tratamiento estético de la fachada se podrá realizar consulta al Consejo” desde el CPAU desalentamos el uso de este tipo de frases por ser subjetivas y estar sujetas a interpretación.
- Debería aclararse que la banda edificable mínima de 16m no aplica en los casos de retiro obligatorio de fondo.
- Se deberá redefinir el concepto de consolidado, sobre todo en USAB1, ya que al estar definido sólo por altura la mayoría de las construcciones están consolidadas y en realidad son piezas sujetas a sustitución.

Troneras

- La incorporación del concepto de troneras permitirá vincular las parcelas de esquina con los centros libres de manzana de una manera más clara con reglas de carácter general. El estímulo a un tejido de carácter abierto es ponderable en términos ambientales resultando positivo en términos de iluminación, ventilación y asoleamiento, así como en ocupación de suelo con masa construida (mitigación efecto isla de calor).

Dado el grado de consolidación del tejido en la Ciudad se propone mantener las extensiones vinculadas al espacio libre de manzana para los casos de esquinas con edificios consolidados y aplicar las troneras en los casos de esquinas no consolidadas. De esta manera se evitaría que todas las parcelas cercanas a esquina (34m) con edificios consolidados deban hacer consulta a DGIUR. A los efectos de aclarar casos de aplicación se propone generar gráficos que esclarezcan la aplicación de cada caso.

Subsuelos / Estacionamiento

- La regulación de cantidad de subsuelos y su profundidad en principio debería responder a las áreas con riesgo hídrico y cuyos límites, por la modificación que sufren las condiciones ambientales, debieran ser actualizados permanentemente.
- Existen 2 aspectos a tener en cuenta, en relación con la construcción de subsuelos en la Ciudad y tiene que ver con el posicionamiento de la parcela en relación a la manzana :
 - Parcelas vinculadas al Centro Libre de Manzana determinado por la Línea Interna de Basamento.
 - Parcelas no vinculadas al Centro Libre de Manzana.

Para el caso 1 a la propuesta en el proyecto de Ley debiera limitarse la materialización de un único subsuelo en ese polígono.

Para el caso 2 se propone incorporar una tolerancia del 20% en el requerimiento de estacionamiento en las parcelas no vinculadas al Espacio Libre de manzana, y así evitar la materialización de subsuelos en gran profundidad.

- La edificación de subsuelos por detrás de la LIB, impactaría negativamente sobre la superficie de suelo absorbente, uno de los aspectos del Compromiso Ambiental del Código Urbanístico que privilegiaba los terrenos absorbentes y la sustentabilidad ambiental. Por lo que se considera que de avanzar más allá de la LIB ocupando el centro libre de manzana deberá tenerse en especial consideración su condición de absorción.
- Se propone que los planos a presentar para registro de proyecto se consigne el detalle de superficie absorbente y no absorbente.
- En el caso de parcelas pasantes, se propone la continuidad de un sector al otro de la banda edificable, siempre que la capacidad absorbente del terreno ocupado se reemplace por mecanismos de mitigación adecuados.

Bicicletas

- Dado que uno de los objetivos del Código Urbanístico es incrementar la movilidad sustentable, se propone flexibilizar los tamaños de los módulos y/o los sistema de guardado.

Patrimonio

- Se incorporan conceptos y reglas de carácter general para situaciones particulares que deben ser analizadas en función del contexto.

- En este sentido la aplicación del retiro obligado de 4 metros desde la línea oficial y la tangente 2 en edificios catalogados en grado cautelar que pueden aumentar su altura, art. 3.6.1, genera situaciones sobre las fachadas de los catalogados que, además de obligar a generar una morfología extraña para la ciudad, no colabora con el destaque de la fachada a proteger, produce una quita en superficie y complejidad estructural que finalizará dejando en ruinas los edificios por la falta de intervención en los mismos. Se propone eliminar estos condicionantes generales evaluando cada caso entendiendo que los edificios cautelares son todos particulares.
- Los proyectos de crecimiento en catalogados o linderos a los mismos deberá ser estudiado en conjunto para evitar crecimientos “desparejos” o anular posibilidades de crecimiento futuro.
- Para los proyectos en parcelas con edificios patrimoniales demolidos (infracción a la normativa) se propone utilizar el formato de convenio urbanístico.

Cuadro de usos

- En el artículo 12 se acompaña criterio respecto a la necesidad de permitir depósitos como uso complementario de áreas con comercio mayorista o alta densidad comercial, analizado con un plan de sector. Con respecto a los depósitos se ampliaron a las zonas de Mixtura 3 y 4 entre 500 y 1000m² con desarrollo sobre línea oficial de 20m o 30m y con una oficina de comercial sobre línea oficial de 3m de desarrollo y 70m² de superficie o una superficie del 10% si es mayor al mínimo. En la zona de Once, por ejemplo que es Mixtura 2, no podría haber depósitos nuevos y no hay aclaraciones de cómo proseguir con los existentes en el caso de que se requieran ampliaciones o modificaciones.
- En el art 3.3.2. Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 se quitó la forma de resolver de una parcela con dos mixturas (por ejemplo parcela pasante). Consideramos importante la posibilidad de ubicar las actividades en cualquiera de las áreas manteniendo el acceso sobre la L.O. concordante con el uso en cuestión.
- En el art 1.4.2.2, de las definiciones se agregan algunas relativas a los usos. Es importante que las definiciones de usos sean completas y unificadas en este Código. Algunas están en el Código de Edificación y otras en ninguno de los dos.
- El cambio de “superficie total construida” que pasa a ser en la mayoría de los casos “unidad de uso” resulta beneficioso.

- En el “cuadro de usos” los usos no permitidos de acuerdo a la intensidad propuesta para cada área de mixtura, parecen razonables.
- Podría revisarse que los establecimientos terciarios no estén permitidos en todas las áreas, al menos como C (con consulta) y si estén permitidos los alojamientos turísticos.
- Para los casos en que el uso esté permitido no se debería poner con Consulta el estacionamiento vehicular o bicicletas. Se debería definir directamente y evitar la consulta para uso ya permitido.

Azotea accesible

- En el art 6.3.1 se permite la llegada de las escaleras a la azotea. Este cambio permitirá brindar accesibilidad a las terrazas verdes estimulando su uso, sobre todo teniendo en cuenta que en el Código de Edificación no existe obligatoriedad de expansiones en viviendas.
Para completar el buen uso de las terrazas verdes, sería importante permitir la llegada de medios mecánicos de elevación teniendo en cuenta la accesibilidad. En el mismo sentido se tendrán que redefinir los sobrecorridos de ascensores permitidos por encima del plano límite en virtud de tener ahora parada en el plano límite. Se propone unificar esta medida para todas las unidades de sustentabilidad en 4.50m ya que se pueden utilizar ascensores sin sala de máquinas.
- Al ser accesible la azotea se deberán permitir parapetos de 1,60m, en lugar de la altura actual de 1,20m, para evitar vistas a linderos de acuerdo al Código Civil.
- Se debería permitir la colocación de tanques de agua en este nivel o por encima del mismo, evitando así presurizar el retiro.
- En lo que refiere a instalación de antenas en el art 3.19.1 se incorporan criterios ambientales para protección de emisiones de las antenas y se incrementan los requisitos particulares de retiros para su instalación.

Procedimientos administrativos

- Los procedimientos administrativos establecidos en el Código Urbanístico deberían acotar su duración para no ser distorsivos de los análisis técnico-económicos que motorizan la industria de la construcción.
- En la actualidad hay una gran cantidad de tramitaciones que deben generar expedientes de consulta en DGIUR. Esto ocasiona, sin lugar a dudas, que se prolonguen los tiempos de aprobaciones y respuestas de consultas. Entendemos que con pautas claras de resolución, las presentaciones se ajusten a ellas no requerirán consulta. Mejorando así los plazos de las

tramitaciones. Un ejemplo de esto es el detalle con el que han resuelto la Zonificación AE26 que reglamenta distintas situaciones y se deberá consultar a DGIUR solo si hay discrepancias o dudas en los criterios a tomar.

REVISIÓN LEY DE APROBACIÓN INICIAL (EXP. 2850-J-2019)

Análisis artículo por artículo

ARTICULO 1º y ARTICULO 2º

Sería importante, para evitar confusiones, que las definiciones se encuentren todas listadas y aclarar que deben tomarse sólo las que estén aquí. Así se podrá evitar que una definición en una normativa de menor jerarquía que el Código Urbanístico pueda obviarse al momento del registro y luego ser exigida para habilitar.

ARTICULO 3º

Debería revisarse el concepto de “edificio consolidado” ya que sólo la altura de fachada es un parámetro que puede llevar a errores. En unidades de edificación con baja altura la mayoría de las construcciones están consolidadas y en realidad son piezas sujetas a sustitución que estén todas listadas. Se debería también analizar por ejemplo la pisada de la construcción en el terreno.

ARTICULO 4º

La definición de pieza de ajuste debe estar relacionada con los parámetros adoptados en el artículo 56º de la presente Ley.

ARTICULO 5º

La definición y obligatoriedad del Certificado Urbanístico está en revisión con los nuevos circuitos de tramitaciones propuestos por la Secretaría de Desarrollo Urbano. Entendemos que convendría revisar este punto para evitar incongruencias.

ARTICULOS 7º a 13º

Ver **ANEXO I** que contiene un análisis detallado del Título 3 del Código Urbanístico.

ARTICULO 20º

6.2.4. Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.)

Ajustar la altura máxima para poder generar una cantidad precisa de pisos completos en el uso vivienda. Se propone llevar la altura máxima a diecisiete metros con veinte

centímetros (17,20m). Con este ajuste de altura quedaría logrado el objetivo de pisos completos para uso residencial. Definida esta altura se debería revisar la altura máxima de la obra media en el Código de Edificación ya que con los retiros todas los proyectos en USAM pasaría a ser obra mayor independientemente de los metros cuadrados a construir (17,20m de altura + 7m de dos retiros da un total de 24,20m de altura total cuando la altura máxima permitida para obra media es de 23,50m).

ARTICULO 21º

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

Para permitir la PB de 3 metros equiparándola al resto de las unidades de sustentabilidad se deberá fijar la altura máxima en 11,60m.

ARTICULO 23º

6.3. Perfil Edificable

a) Para Edificios Entre Medianera:

Para los casos en que sólo se pueda ejecutar la banda mínima edificable no debería ser exigible el retiro de cuatro metros en el contrafrente.

b) Para Edificios de Perímetro Semilibre:

La resolución morfológica propuesta está basada en una combinación tipológica del perímetro libre y el entre medianeras. Debería estar tratado como una tipología en sí misma.

ARTICULO 24º

6.3.1. Construcciones Permitidas por sobre los Planos Límites

Los parapetos en medianeras o entre unidades la altura deberá ser de 1.60m de acuerdo al Código Civil. Debería permitirse también el equipo de presurización de la escalera.

Respecto de los sobrerrecorridos de ascensores proponemos unificar la medida para todas las Unidades de Edificabilidad en 4.20m ya que pueden utilizarse ascensores

sin sala de máquinas. También se debería tener en cuenta que el segundo retiro tiene una altura de 4 metros pero al no ser de servicios tiene por lo general 1 m remanente.

ARTICULO 26º

6.3.3. Estructuras sobre Altura Máxima

Se sugiere evitar el uso de frases como “las mismas deben estar en armonía con el conjunto” ya que son subjetivas y reemplazarlas por parámetros métricos. En los casos de parcelas de 8.66 no se entiende la limitación de no tener elementos intermedios de apoyo.

ARTICULO 27º

6.3.4.1. Fachadas

Se sugiere evitar el uso de frases como “En caso de dudas sobre el tratamiento aplicado podrá solicitarse al Consejo que se expida” ya que son subjetivas y son contrarias al espíritu transparente del Código.

Respecto de las aperturas de vanos frente a vías férreas, los vanos no deberían ser tomados en cuenta para el cumplimentar el requerimiento de iluminación y ventilación.

ARTICULO 28º

6.4. Área Edificable

La banda edificable mínima de 16m no aplica en los casos en que se requiere espacio urbano propio. Por ejemplo un lote de 23 metros de fondo en Corredor debe dejar 8m de fondo, resultando una banda edificable de 15 metros.

ARTICULO 29º

6.4.1.2. Retiro de Frente

En el caso de retiro de frente por lindero consolidado debería aclararse si es en toda la altura o hasta alcanzar el retiro del lindero. También convendría replantear el concepto de consolidado sobretodo en USAB donde fácilmente se alcanza el límite de consolidación, y en realidad son piezas que finalmente van a recambio.

En los casos de USAB1 con mixtura 1 el retiro de frente, total o parcial, debería ser optativo.

ARTICULO 32º

6.4.2.2. Compensación de L.F.I.

b) Se sugiere fijar el máximo en 13m para el desarrollo de la edificación que sobrepasa la LFI, para evitar los desajustes en los lotes cuyos anchos se encuentran cercanos al límite marcado. Ejemplo: en un lote de 20m aplicando 2/3 daría aproximadamente 13m tanto que en un lote de 21m aplicado el 1/3 daría 7m.

La cubierta de la edificación que sobre pasa la LFI debería ser tratada como terraza verde.

ARTICULO 33º

6.4.2.3. Extensiones Vinculadas al Espacio Libre de Manzana

Sería importante definir el orden de prelación entre 1º la vinculación al Espacio Libre y 2º las medianeras expuestas.

Inciso a) Sin recomendaciones.

Inciso b) cuando menciona el edificio consolidado debería agregar: y que impida su vinculación con el espacio libre de manzana...

Inciso c) Debería ser el último caso a detallar como *inciso e)*. Se debería aclarar en que refiere a los retiros obligatorios de fondo que es sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto a la banda mínima edificable de 16m.

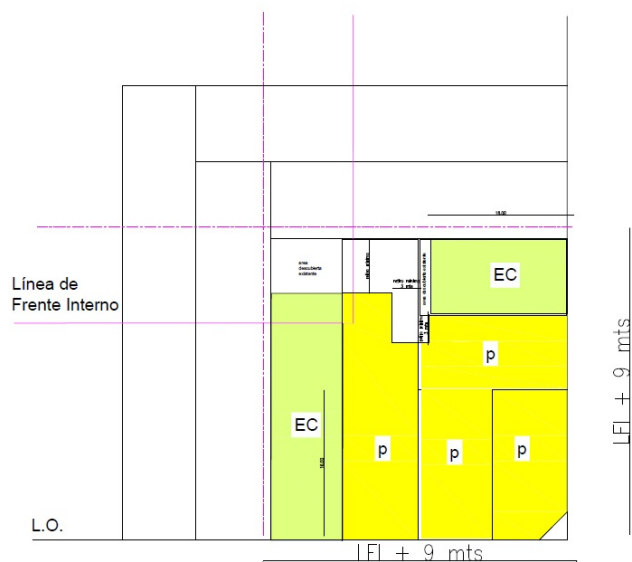
Inciso d) Se sugiere aclarar que será de aplicación para el caso de parcelas que disten menos de la distancia determinada por la prolongación virtual de las L.F.I. concurrentes más nueve (9) m., hasta una distancia máxima de treinta y cuatro (34) metros de las prolongaciones de las L.O. concurrentes.

Inciso e) Debería ser detallado como caso c). Será de aplicación en el sector de parcela que no enfrenta al espacio urbano de la manzana determinado por la LFI y en el caso de requerir un espacio urbano (para no entrar en contradicción con el caso a).

Inciso f) La autoridad de aplicación contemplará los casos particulares de aplicación.

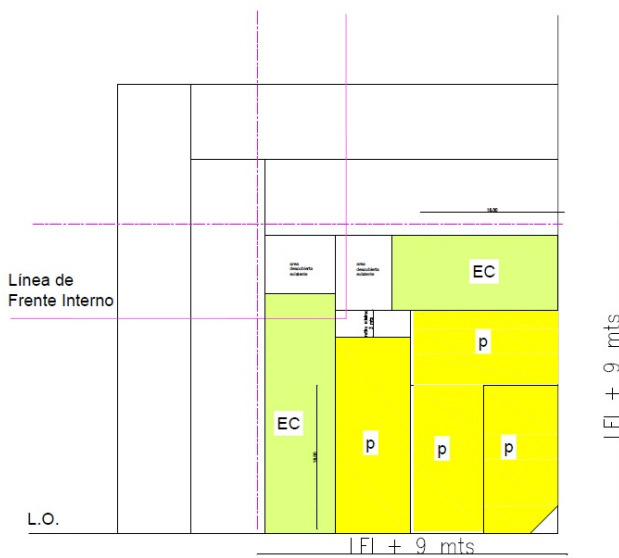
Sería bueno incorporar casos posibles y dejar abierta la posibilidad para que sea estudiado en caso de solicitarse.

Adjuntamos ejemplos gráficos de los casos referidos en los incisos precedentes:



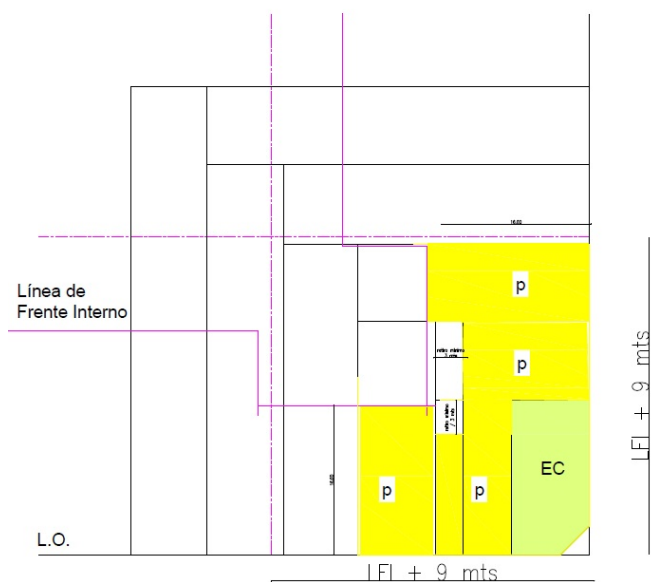
caso con consolidados que
impiden trazado geometrico

E.E.L.M.I.
[parcela mayor a 22 mts]



caso con consolidados que
impiden trazado geometrico

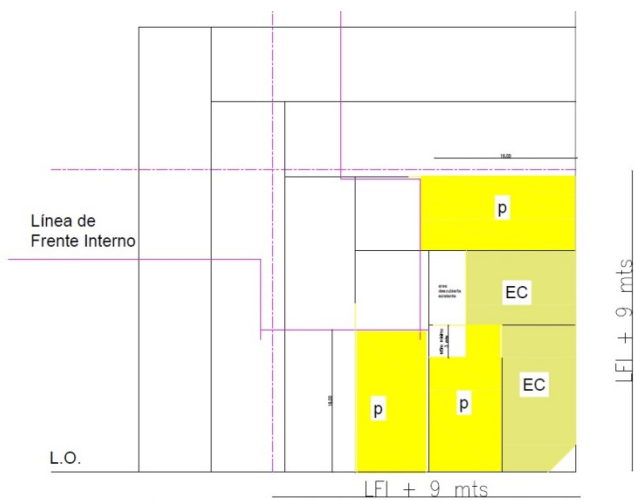
E.E.L.M.I.
[parcela menor a 22 mts]



caso con consolidados que no impiden la
conformacion REGULAR

E.E.L.M.R.

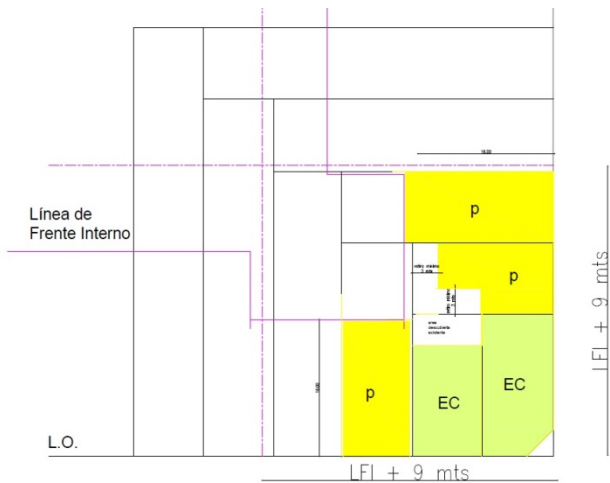
[parcela menor a 22 mts]



caso con consolidados que no impiden la
conformacion REGULAR

E.E.L.M.R.

[parcela menor a 22 mts]

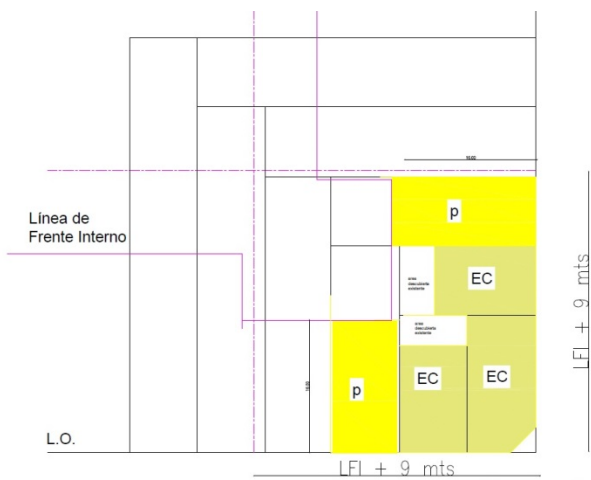


caso con consolidados que no impiden la
conformación REGULAR

E.E.L.M.R.

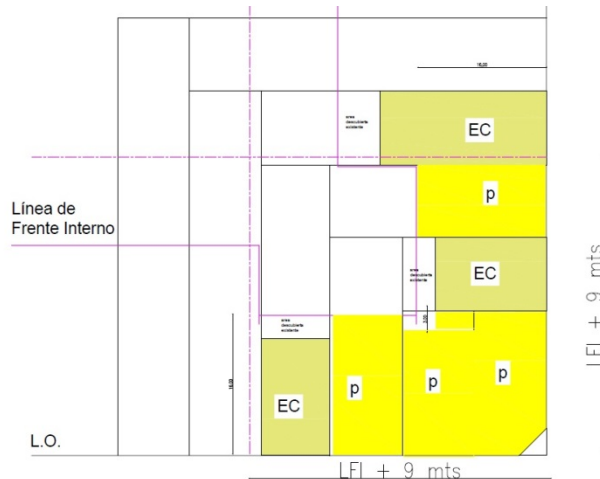
EC

[parcela menor a 22 mts]



caso con consolidados que no impiden la
conformación REGULAR

E.E.L.M.R.



caso con consolidados que no impiden la
conformación REGULAR

E.E.L.M.R.

[parcela menor a 22 mts]

ARTICULO 34º

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

Según la Ley inicial los retiros de fondo se requerirían únicamente para generar espacio urbano debiendo aclararse que se pueden ocupar los pisos donde no es necesario ventilar, cuestión esta importante por ejemplo para la materialización de un local comercial en planta baja.

En el caso de parcelas de esquina la exigencia de materializar el retiro como un cuadrado tomado desde ambas L.D.P. no contribuye a la conformación del tejido de la manzana y es un impedimento más para que las mismas se consoliden. La ubicación del patio o espacio urbano en el ángulo de la parcela es donde habitualmente se resuelve el núcleo de circulación dado que estas parcelas poseen 2 frentes para vincularse con el espacio urbano de la calle.

ARTICULO 35º

6.4.3. Línea Interna de Basamento (L.I.B.)

Se sugiere mantener el gráfico del Código Urbanístico vigente.

ARTICULO 39º

6.4.4. Áreas Descubiertas

El incentivo a la apertura del tejido, con la generación de vacíos de edificación, es una buena medida que mejora la habitabilidad. Entendemos que no deberían estar sujetos a consulta.

La definición de vacíos de edificación cubiertos que en determinadas condiciones son considerados áreas descubiertas es confusa.

En el artículo 6.4.4.1 se menciona que las áreas descubiertas se miden a 15cm del eje medianero, algo que ni los gráficos ni en la realidad se toma, sugerimos eliminar ese punto.

ARTICULO 40º

6.4.4.2. Espacio Urbano

Se considera como Espacio Urbano:

... f) *El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela*

El arranque de este espacio urbano debería ser desde el primer nivel en que se ventila ahí. Ejemplo, un local que cubre toda la planta con 4 m de altura, el patio no debería arrancar en la cota 0 ya que recién después de los 4m ventila un ambiente.

... h) *Los parques, plazas, plazoletas, paseos públicos.*

Si se consideran espacios urbanos, ya no van a poder construir en esos terrenos, es como tener una servidumbre de vistas.

6.4.4.3. Patios bajo cota de parcela

Revisar compatibilidad con punto f) artículo 40. Paramentos enfrentados.

ARTICULO 43º

6.4.4.7. Enfrentamiento de áreas descubiertas

Si el enfrentamiento de áreas descubiertas es optativo debería tener un premio o compensación.

Cuando se refiere a los casos en que el enfrentamiento es obligatorio debería agregarse el art. 6.4.2.2, inc. B) y el art. 6.4.5 es decir relacionarlo con compensación y cuerpos salientes.

También se debería definir que sucede en los casos obligatorios en los que el patio a enfrentar es más chico.

6.4.5. Cuerpos Salientes sobre el Contrafrente

Se sugiere aclarar si en los casos en los que no se completa la altura máxima no se puede usar el beneficio de cuerpos salientes.

Entre las posibilidades de compensación en cuerpos salientes deberían estar incluidos los vacíos cubiertos considerados por este texto como descubiertos (artículo 39).

Cuando se define la llegada de la estructura de apoyo se sugiere indicar que podrá *sobresalir* como máximo 1.50m de la LFI.

En el punto que refiere a que uno de los vacíos a compensar deberá enfrentarse a un patio lindero existente, se debe vincular con el concepto de lindero consolidado ya que si no se estaría comprometiendo desarrollos futuros.

En el gráfico se deberá aclarar altura máxima del cuerpo saliente, incorporar vacíos cubiertos y compatibilizar gráfico y texto.

ARTICULO 44º

6.4.6. Altura de Parcelas linderas a Esquina

Debería referirse a la altura en parcelas de esquina y linderas a la esquina.

En el inciso a) se sugiere aclarar cómo se resuelve el encuentro de 2 zonificaciones con diferente trazado (a los 1/3 y a los 1/4 con tronera).

Los gráficos deberían ser revisados ya que no se tienen en cuenta las troneras y faltan cotas que facilitan su comprensión.

En el inciso b) la forma de calcular la divisoria de alturas tendría que ser aclarada ya que podría afectar a varias parcelas.

ARTICULO 48º

6.5.3.1 Disposiciones Particulares

Los edificios de perímetro semilibre se rigen por las siguientes reglas

La resolución morfológica propuesta está basada en una combinación tipológica del perímetro libre y el entre medianeras. Debería estar tratado como una tipología en sí misma. Cuestión esta ya comentada en el Artículo 23 en referencia al artículo 6.3 del Código Urbanístico.

Cuando un edificio de perímetro semilibre se adosa a un edificio lindero existente, de acuerdo a lo expresado en el presente artículo, el cuerpo semilibre avanza hasta alcanzar la LIB, estos espacios son cuestionables por su dimensionamiento dado que la diferencia entre la LFI y la LIB es de aproximadamente 8 m, que quedarían de 8 x 3 y de 8 x 4 m (en las áreas de mayor altura).

En lo que se refiere a la distancia del paramento a la LDP se debería agregar el criterio de proporciones de acuerdo al ancho de la parcela que podría ser 1/3.

ARTICULO 50º

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

En el inciso B1) se sugiere fijar el máximo en 13m para el desarrollo de la edificación que sobrepasa la LFI, para evitar los desajustes en los lotes cuyos anchos se encuentran cercanos al límite marcado. Ejemplo: en un lote de 20m aplicando 2/3 daría aproximadamente 13m en tanto que en un lote de 21m aplicado el 1/3 daría 7m. El completamiento a medias en USAB no parece una solución ya que no termina de conformar una respuesta coherente, incumple con uno de los objetivos del Código Urbanístico el de evitar dejar medianeras expuestas. Entendemos que se debería permitir completo.

En el inciso B3) habría que normalizar esta distancia a 13m (que son los 2/3 de 20 m).

ARTICULO 51º

6.6. Regulación de Subsuelos.

Se sugiere incorporar una tolerancia del 20% para el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para las parcelas no vinculadas al Espacio Libre de Manzana.

ARTICULO 55º

Sería bueno revisar también el Art. 9.1.2.2 Criterios de Valoración, que es el más subjetivo de todos los temas y se deberían establecer reglas básicas, además de dejarlos establecidos en la ficha de catalogación.

9.1.3.2.2.: Protección Especial Edilicia.

Aparte de los niveles de protección, se debe considerar el estado de las mismas: con aprobación Inicial, desestimada, etc. Se debería detallar el procedimiento para desestimar las leyes iniciales caídas, quien las puede pedir, etc.

En el CPU, los Grados de Intervención estaban incluidos dentro de las normas patrimoniales generales por lo que la lectura sobre que se consideraba patrimonio y como se lo podía intervenir estaba en un mismo artículo (mayor comprensión). La opción óptima sería traer nuevamente los Grados al Código Urbanístico.

En el inciso c) en lo que refiere a intervención en cautelares se tendría que aclarar si la protección debe estar en firme. Ya que hay muchas con aprobación inicial de más de 2 años. Que en teoría estarían vencidas. También habría que analizar y modificar el artículo 9.1.2.1 ya que hasta los no catalogados en APH van a consulta.

Demolición de edificios sujetos a protección especial edilicia

Si el Convenio Urbanístico es la herramienta administrativa elegida para la intervención en parcela con edificios catalogados demolidos deberá tener un ruteo muy claro y transparente en el artículo 10.9 del Código Urbanístico.

ARTICULO 56º

9.1.4. Proximidad de Edificios Catalogados.

En el Código Urbanístico vigente este artículo remite al 3.6 del Anexo II. Se sugiere que no esté en los dos lugares porque podría llevar a confusión o a diferencias entre uno y otro.

Sugerimos evitar frases como "...permitiendo actuaciones de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente", ya que pueden prestarse a interpretaciones polémicas. Se podría hablar solamente de los objetivos de la norma.

Con respecto a intervenciones en linderos a catalogados hay que tener en cuenta que muchas veces se solicitan condiciones especiales (retiros de frente y lateral) para

linderos a catálogo preventivo. La pregunta es: ¿Qué pasa cuando es desestimado?
¿O en el caso en que el catalogado decide crecer de otra manera?

Sería bueno revisar también el Art. 9.1.2.2 Criterios de Valoración, que es el más subjetivo de todos los temas y se deberían establecer reglas básicas, además de dejarlos establecidos en la ficha de catalogación.

ANEXO I

El análisis se basa en la generación de un **TEXTO ORDENADO**.

- 1- Base del CUR vigente.
- 2- Modificaciones del Proyecto de CUR posterior a la 1rs Lectura de la Legislatura, de la siguiente manera:
 - a. Lo que se ha suprimido está tachado. ~~Suprimido, tachado.~~
 - b. Lo agregado está escrito en azul. **Escrito agregado.**
 - c. Numeración de las opiniones y nota al pie en cada artículo. **(Nº) Nota CPAU.**
- 3- Con referencias a las notas, algunas no han sido consensuadas y quedamos en excluirlas, ahora están en su totalidad, a la espera de los comentarios.
- 4- Con la imagen 
- 5- Con la imagen  se detallan los usos que no tienen definición.
- 6- Al final del Título hay notas en verde por el CPAU, aclarando que la visión debe ser integral, para el bien de la ciudad (todos los personajes que integramos la cadena de construcción) con el fin de tener los proyectos TRAZABILIDAD y VISIBILIDAD de principio a fin. Por eso tenemos la necesidad de plantear temas que pertenecen al CE que en el caso de no corregirse, perjudicarán el trabajo que se quiere mejorar del CUR.

Antes de comenzar, agregaremos el listado de definiciones del glosario que **NO** están en el cuadro de usos, son los siguientes:

Agencia de información y noticias: Local donde se recogen noticias y se transmiten a la central desde donde, después de tratarla, se envía (radio, diario, revista, etc.)

Autódromo: Espacio destinado a la práctica y/o espectáculos de automovilismo.

Campus universitario: Recinto compuesto por un conjunto de edificios pertenecientes a una universidad.

Ecoparque: Espacio cuyo objetivo es la conservación de la biodiversidad, la promoción de la educación ambiental, el fomento de la innovación para el desarrollo sustentable y la concientización y recreación de la población por medio de la experiencia interactiva con los componentes del naturaleza.

Emprendimiento Socioproductivo: Establecimiento destinado a personas con padecimientos mentales y a la comunidad en general, para desarrollo de emprendimientos laborales que incluyan la producción y comercialización de productos y/o servicios en el marco de la economía social y con criterios de intersectorialidad.

Estadio: Lugar público cerrado, cubierto o descubierto, rodeado de tribunas, destinado al espectáculo y la práctica de deportes.

Hipódromo: Espacio apto para disputar carreras de caballos.

Kartódromo: Espacio destinado a la práctica y/o espectáculos del deporte con coches “karting”.

Parque de diversiones: Recinto ocupado de manera permanente por variadas atracciones y aparatos mecánicos de usos público colectivo destinados a la diversión y el entretenimiento.

Planetario: Edificio provisto de proyectores dotados de movimientos apropiados, que le permiten reproducir en la bóveda de un local oscuro, la marcha de las constelaciones y los planetas en el cielo.

Velódromo: Espacio destinado a alojar pistas para ciclismo.

Título 3. Normas de uso del suelo

3.1. Usos del Suelo Urbano y su Clasificación

Los Usos del Suelo se orientan por el principio de Ciudad Diversa del Plan Urbano Ambiental (1). Los Usos se clasifican y nombran según su mixtura en cuatro Áreas de Mixturas de Usos. El grado de Mixtura de Usos guarda relación con las densidades y características propuestas para las diferentes clasificaciones de edificabilidad establecidas en el Título 4.6

La intensidad de usos se regula en función de los metros cuadrados y de las características del entorno. En relación a las características del área de localización, conjuntamente con los organismos competentes, se regulará la saturación de usos.

Los usos del suelo se establecen en función del grado de Mixtura de Usos apropiado para cada área de la Ciudad, condicionando aquellos que por sus características de funcionamiento requieren de una cualificación técnica en función del control de sus impactos en el entorno.

En el caso de las parcelas afectadas a más de un Área de Mixtura de Usos del Suelo, podrán localizarse en estas las actividades de cualquiera de las Áreas. Deberán ejecutarse acceso sobre cada L.O. concordantes con el uso correspondiente. (2)

En el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 se consignan las Categorías, Descripciones y Rubros, así como las restricciones que condicionan los mismos en cuanto a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga, según corresponda a las Áreas de Mixtura de Usos del Suelo en que se subdivide la Ciudad.

Nota CPAU:

(1) Solicitar el estudio y sanción de un Plan Urbano Ambiental actualizado.

(2) Consideramos apropiado mantener este párrafo que ha sido retirado ya que hay parcelas pasantes entre Mixtura 4 de un lado y Mixtura 1 o 2 del otro y podría perjudicar notablemente a la mixtura más baja tener el acceso de usos de la mixtura más alta. Por ejemplo el acceso de carga y descarga de supermercados en mixturas bajas.

Además la mixtura puede realizarse en un solo edificio, con horarios diferentes. Esto haría sustentable muchos edificios, pudiendo tener en distintos horarios, distintas actividades económicas. Por ejemplo un colegio que termina a las 16 hs sus horarios curriculares y por la tarde-noche puede albergar una academia mientras que cada rubro cumpla sus requisitos por completo. Esto se podría resolver, con planos y actividades con horario dentro de la misma unidad de uso. Es la base de la sustentabilidad y que en contra horarios la ciudad tenga actividad en lugares que quedan sin movimiento hoy en día.

3.2. Áreas de Mixtura del Usos

Las Áreas de Mixtura de Usos del Suelo se clasifican en las siguientes:

3.2.1. Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 1

3.2.2. Carácter

El Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo corresponde a áreas predominantemente residenciales con comercios minoristas y servicios personales de baja afluencia.

3.2.3. Delimitación

La delimitación que resulte de las Planchetas de Edificabilidad y Usos. (3)

3.2.4. Usos

Los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3

3.2.5. Área de Media Mixtura de Usos del Suelo A 2

3.2.6. Carácter

Corresponde a las áreas y corredores destinados a residencia, servicios y comercios de mediana afluencia.

3.2.7. Delimitación

La delimitación que resulte de las Planchetas de Edificabilidad y Usos. (3)

3.2.8. Usos

Los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

3.2.9. Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B 3

3.2.10. Carácter

Corresponde a las áreas y corredores destinados a residencia, depósitos siempre que incluyan local de venta y servicios y comercios de mediana afluencia.

3.2.11. Delimitación

La delimitación que resulte de las Planchetas de Edificabilidad y Usos. (3)

3.2.12. Usos

Los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

3.2.13. Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4

3.2.14. Carácter

Corresponde a las áreas y corredores destinados a residencia, depósitos siempre que incluyan local de venta y servicios y comercios de afluencia metropolitana.

3.2.15. Delimitación

La delimitación que resulte de las Planchetas de Edificabilidad y Usos. (3)

3.2.16. Usos

Los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

3.3. Cuadro de Usos del Suelo

Los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3

Nota del CPAU:

(3) Hay algunas incongruencias en las planchetas de edificabilidad y de usos. Solicitamos que en un Reglamento Técnico se aclare con respecto a los usos, el criterio de las Mixturas, para poder solicitarlo por expediente el error hallado.

3.3.1. Referencias del Cuadro de Usos del Suelo

REFERENCIAS ADOPTADAS	DETALLE
EST	Estacionamiento
BICI	Bicicleta
C Y D	Carga y Descarga
ACC	Actividad condicionada por cercanías
SI	Permitido en el Área de Mixtura de Usos
NO	No permitido en el Área de Mixtura de Usos
SO	Solo Oficinas
/	Indica una referencia o la otra
—	No tiene requerimiento
C	El Consejo efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización propuesta c
50	Superficie máxima 50m ²
100	Superficie máxima 100m ²

REFERENCIAS ADOPTADAS	DETALLE
150	Superficie máxima 150m ²
200	Superficie máxima 200m ²
500	Superficie máxima 500m ²
750	Superficie máxima 750m ²
1000	Superficie máxima 1.000m ²
1200b	Superficie máxima 1.200m ² y mínima 200m ²
1500	Superficie máxima 1.500m ²
1500b	Superficie máxima 1.500m ² con desarrollo máximo sobre L.O. de 30m
2000	Superficie máxima 2.000m ²

2500	Superficie máxima 2.500m ²
L5000	Superficie parcela máxima 5.000m ²
L12000	Superficie parcela máxima 12.000m ²
UCDI	Uso condicionado. Si existe depósito o tanque de inflamables, la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios
EE	Este uso integra el Equipamiento Especial de la Ciudad (Grandes Equipamientos, cada uno de los cuales requiere un tratamiento normativo particular)
SCPC	Solamente los de las clases permitidas según Cuadro N° 3.12.1
SA	Sólo se permite el uso sobre vías de 26 metros o más de ancho
AMP12	Ancho mínimo de parcela 12m sobre L.O.
NPC	No Permitido en la Ciudad
PEC	Permitido Edificio Completo
DLO30	Máx. desarrollo sobre la L.O. 30 m
DLO20	Máx. desarrollo sobre la L.O. 20 m
C3	Hasta clase de depósito 3
C4	Hasta clase de depósito 4
C5	Hasta clase de depósito 5

En el caso de incluirse más de una referencia y no se especifique la referencia /, se debe dar cumplimiento a todas las referencias conjuntamente.

Referencias Guarda o Estacionamiento Vehicular

En todos los casos al menos uno de los módulos de estacionamiento vehicular deberá ser “módulo para personas con discapacidad”. En caso de requerirse un único módulo, el mismo deberá ser “módulo para personas con discapacidad”, excluido el rubro “9.1. Vivienda individual”. (4)

Los requerimientos de estacionamientos establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 corresponden al mínimo exigido salvo en las Áreas Ambientales donde la referencia 19 es máxima y el resto de referencias quedan sin efecto.

Las medidas y condiciones de edificación se encuentran en la normativa de edificación. (5)

Nota del CPAU:

- (4) Este párrafo será de cumplimiento imposible si se considera cada unidad de uso de oficinas por ejemplo con el requerimiento obligatorio de un estacionamiento para personas con discapacidad, en un edificio que está diseñado con una cochera para discapacitados cada 50 unidades. (RT-030808-020308-05/06 – ítem 2)
- (5) En este caso consideramos que se podría mejorar el espacio destinado a bicicletas, calculándola según se cuelgue o se superpongan. Agregado en lista final. Vinculado al CE

REFERENCIAS ADOPTADAS	DETALLE
1	1 módulo cada 160m ² de la superficie total construida de uso (6)
2	a) Sin auditorio: 1 módulo cada 250m ² de la superficie total construida. Con auditorio: además de lo anterior se proveerá lo requerido en 2b) b) 1 módulo cada 18 asientos del salón auditorio
3	1 módulo cada 50m ² de la superficie destinada a uso público
4	Con salón de lectura mayor de 500m ² , 10% de la superficie de dicho salón
5	Salón de 600m ² o más, 50% de la superficie de uso público
6	1 módulo cada 18 asientos referidos al espectáculo que admita mayor cantidad de asientos
7	1 módulo cada 75m ² de la superficie total construida
8	Salón de 600m ² o más, 25% de la superficie de uso público
9	1 módulo cada 250m ² de la superficie total construida
10	1 módulo por puesto
11	Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público: a) de 5.000m ² o más, dos veces dicha superficie como máximo b) menor de 5.000m ² , una vez dicha superficie como máximo
12	1 módulo cada 200m ² de la superficie total construida
13	1 módulo cada 4 docentes o profesionales
14	1 módulo cada 4 aulas
15	1 módulo cada aula, gabinete o taller
16	2 módulos cada aula, gabinete o taller
17	1 módulo cada 125m ² de la superficie total construida de la unidad de uso (6)
18	1 espacio de 12,5m ² cuyo lado menor sea igual o mayor que 2,50m
19	- hasta 60 m ² : 1 módulo cada 3 unidades funcionales - entre 60m ² y 90 m ² : 1 módulo cada 2 unidades funcionales - más de 90 m ² : 1 módulo por unidad funcional En el Área Central se permiten los siguientes requerimientos máximos: - hasta 60 m ² : máximo 1 módulo cada 3 unidades funcionales - entre 60m ² y 90 m ² : máximo 1 módulo cada 2 unidades funcionales - más de 90 m ² : máximo 1 módulo por unidad funcional
20	5% de la superficie total construida de la unidad de uso -(6)
21	4 módulos
22	2 módulos

23	a) Con internación: 1 módulo cada 8 camas más 1 módulo cada 2 profesionales b) Sin internación: 5% de la superficie total construida	
24	1 módulo cada 10 camas por profesional	
25	5% de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de 4 módulos	
26	Salón de 150m ² o más: 20%, como mínimo, de la superficie total del salón	
27	Con superficie máxima del 10% del terreno	
28	a) 1 módulo cada 3 habitaciones b) N° de cocheras igual o mayor al 20% del total de habitaciones c) N° de cocheras igual o mayor al 25% del total de habitaciones d) N° de cocheras igual o mayor al 40% del total de habitaciones	
29	1 módulo cada 56m ² que excedan de los 500m ² de la superficie total construida	
30	1 módulo cada 56m ² de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de 50m ²	
31	1 módulo cada 120m ² de la superficie total construida de la unidad de uso	
32	1 módulo cada 15 camas más un módulo para el encargado o dueño habitaciones	
33	1 módulo cada 15 espectadores	
34	Deberán solicitarse al Consejo normas especiales en cada caso particular (7) c	
35a	Superficie de estacionamiento no inferior a la que resulte de computar un espacio de 12,5m ² por cada módulo requerido según el siguiente cuadro:	
	Número de módulos	Superficie total de la unidad de uso
	2	de 500 a 750m ²
	3	de 751 a 1.000m ²
	4	de 1.001 a 1.500m ²
	6	de 1.501 a 2.000m ²
	1	por cada 2.000m ² o fracción
35b (8)	Superficie de estacionamiento no inferior a la que resulte de computar un espacio de 12,5m ² por cada módulo requerido según el siguiente cuadro:	
	Número de módulos	Superficie total de la unidad de uso
	1	hasta 500m ²
	2	de 501 a 750m ²
	5	de 751 a 1.000m ²
	7	de 1.001 a 1.500m ²

	9	de 1.501 a 2.000m ²
	1	por cada 2.000m ² o fracción
36	2	módulos por cancha cubierta, semicubierta o descubierta
37		Para remises y autos de alquiler, cada tres (3) autos habilitados se deberá constituir una cochera o espacio guardacoches a una distancia igual o menor a 200m del local
38		10% de la superficie del local será estacionamiento destinada para guarda, con un mínimo de 12,5m ²
39		1 módulo cada 120m ² de superficie útil de oficinas, o cada 4 aulas
40	1	módulo de 12,5m ² cada 150m ² o fracción de la superficie cubierta del salón de ventas

(6) La modificación de superficie construida a superficie de uso es beneficiosa por ser de impacto real entre el uso y el requerimiento. Además de ser clara la definición de superficie de uso / “definición de Unidad de Uso: Ámbito compuesto de uno o más locales o espacios descubiertos, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, etc.”

(7) El requerimiento 34 debe consultarse al Consejo. En los casos en que el rubro no va a Consulta, solicitamos se coloque el requerimiento con el fin de proseguir directamente en DGROC o Habilitaciones la tramitación. En caso que se quiera solicitar algo diferente, el comitente podrá consultar y exponer su propuesta. Ejemplo:

Rubro 2.3.2: Club Social cultural y deportivo con o sin instalación al aire libre Mixtura 1: NO Mixtura 2: C Mixtura 3: SI Mixtura 4 SI. Estacionamiento C. Es decir que en la Mixtura 3 y 4 que no llevan consulta por el rubro deben ir igual a tramitar la Disposición de Uso en Planeamiento para saber que estacionamiento le corresponde.

(8) El requisito 35b ya no es requisito en el cuadro de usos 3.3. Podría retirarse.

Referencias Estacionamiento para Bicicletas

Los requerimientos de bicicletas establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 corresponden al mínimo exigido.

a	1 módulo cada 150m ² o fracción de la superficie cubierta del salón de ventas
b	Salón de 150m ² o más: 30%, como mínimo, de la cantidad de los módulos de estacionamientos
c	1 módulo cada 250m ² de la superficie total construida de la unidad de uso
d	Deberán solicitarse al Consejo normas especiales en cada caso particular (9) c
e	20%, como mínimo, de los módulos de estacionamiento
f	a) Sin auditorio: 1 módulo cada 250m ² de la superficie total construida. Con auditorio: además de lo anterior se proveerá lo requerido en 2b) b) 1 módulo cada 18 asientos del salón auditorio

g	1 módulo cada 100m ² de la superficie total construida	
h	1 módulo cada 160m ² de la superficie total construida	
i	20% del total de habitaciones	
j	1 módulo cada 3 habitaciones	
k	1) Con internación: 1 módulo cada 8 camas más 1 módulo cada 2 profesionales 2) Sin internación: 5% de la superficie total construida	
l	1 módulo cada 2 aulas	
m	Viviendas hasta 60 m ² : 1 módulo por unidad funcional Viviendas entre 60m ² y 90 m ² : 1 módulo por unidad funcional más 1 módulo por cada 10 unidades funcionales o fracción Viviendas de más de 90 m ² : 2 módulos por unidad funcional más 1 módulo por cada 10 unidades funcionales o fracción	
n	Superficie de estacionamiento no inferior según el siguiente cuadro:	
	Número de módulos	Superficie total de la unidad de uso
	2	De 250 a 500m ²
	4	de 501 a 750m ²
	6	de 751 a 1.000m ²
	8	de 1.001 a 1.500m ²
	1	por cada 1.000m ² o fracción
o	2 módulos por cancha cubierta, semicubierta o descubierta.	
p	Superficie de estacionamiento no inferior según el siguiente cuadro:	
	Número de módulos	Superficie total de la unidad de uso
	2	De 100 a 200m ²
	4	de 201 a 300m ²
	6	de 301 a 400m ²
	8	de 401 a 500m ²
	1	por cada 500m ² o fracción
q	Superficie de estacionamiento no inferior según el siguiente cuadro:	
	Número de módulos	Superficie total de la unidad de uso
	4	Hasta 160m ²
	8	de 161 a 300m ²
	12	de 301 a 500m ²
r	2 módulos por aula	
s	1 módulo cada 120m ² de superficie útil de oficinas, o cada 4 aulas	

t	1 módulo cada 500m ²	
u	Número de módulos de bicicletas	Número de cocheras
	8	Hasta 50 cocheras
	8	por cada adicional de 50 cocheras o fracción
v	30%, como mínimo, de la cantidad de los módulos de estacionamientos	

Nota del CPAU:

(9) El requerimiento que lleva el “d” se consulta en el Consejo, igual que en estacionamientos consideramos que si el rubro no va a consulta, el requerimiento debe ya especificarse y luego si el comitente requiere otro por alguna razón, lo consultará al Consejo pero no por defecto.

Ejemplo: Rubro 3.1.30 Instituto de Enseñanza para niños, niñas y adolescentes no oficial: Mixtura 1: NO, Mixtura 2/3y4: SI. Bici d (a consulta/igual que el estacionamiento que lleva 34)

Definición:

“Módulo de estacionamiento de bicicletas: Superficie necesaria para localizar una bicicleta, de conformidad a la Normativa de Edificación.”

Referencias Espacios para Carga y Descarga (CYD)

Los requerimientos de carga y descarga establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 corresponden al mínimo exigido.

REFERENCIAS ADOPTADAS	DETALLE	
I	1 espacio para un camión, con superficie mínima para carga y descarga de 30m ² cada 400m ² de superficie construida	
II	Superficie mínima para carga y descarga de 60m ²	
IIIa	Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30m ² por cada camión que opere simultáneamente, considerándose al número de espacios según la siguiente relación:	
	Número de espacios para vehículos de carga	Superficie total de la unidad de uso
	1	de 300 a 1.000m ²
	2	de 1.001 a 2.000m ²
	3	de 2.001 a 5.000m ²
IIIb (10)	1	por cada adicional de 5.000m ²
	Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30m ² por cada camión que opere simultáneamente, considerándose el número de espacios según la siguiente relación:	
	Número de espacios para vehículos de carga	Superficie total de la unidad de uso
	1	hasta 300m ²
	2	de 301 a 1.000m ²

	3	de 1.001 a 1.500m ²
	4	de 1.501 a 2.000m ²
	1	por cada adicional de 5.000m ² o fracción
IV (11)	20% de la superficie de la parcela destinada a dicho uso con un mínimo de 60m ²	
V	10% de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 30m ²	
VI	5% de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 30m ²	
VII (12)	Deberán solicitarse al Consejo normas especiales en cada caso particular c	
VIII (13)	Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30m ² por cada camión que opere simultáneamente, considerándose el número de espacios según la siguiente relación:	
	Número de espacios para vehículos de carga	Superficie cubierta de Salón de ventas
	1	de 100 a 300m ²
	2	de 301 a 600m ²
	3	de 601 a 1000m ²

Nota del CPAU:

- (10) El requerimiento IIIb de 1 módulo de CyD hasta 300m² podría no estar como en el caso IIIa que comienza en 300m² del edificio ya que en menor superficie el requerimiento solicita la superficie de 30m² más el acceso y paso de 4m además del acceso para el camión para no realizar la operatoria en la vereda.
- (11) No hay requerimiento “IV” en el cuadro de usos 3.3
- (12) Requerimiento VII: De la misma manera que con el requisito de Estacionamiento o Bicicletas, si la referencia solo va a Consulta, y no el uso, es conveniente que se establezca el parámetro. Ejemplo: Uso 6.2.10 Estudio de Filmación y fotografía Mixtura 1: NO Mixtura 2: 1500 Mixtura 3 y 4 SI, todos los requerimientos de Estacionamiento (34) Bici (d) y CyD (VII) van a consulta. No se podría proyectar hasta obtener la consulta de DGIUR.
- (13) No hay requerimiento “VIII” en el cuadro de usos 3.3

i. Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3

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

~~En el caso de parcelas afectadas a más de un Área de Mixtura de Usos del Suelo, podrán localizarse en éstas las actividades de cualquiera de las áreas. Deberán ejecutarse accesos sobre cada L.O. concordantes con el uso correspondiente.~~ (14) Misma respuesta que (2)

Para la localización de actividades, además de dar cumplimiento al presente Cuadro de Usos del Suelo y al presente Código Urbanístico, se deberá observar la normativa ambiental, de edificación y de habilitaciones.(15)

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO (16)	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
1. COMERCIAL								
1.1. Comercio mayorista sin depósito	NO	NO	1500	2000	—	—	IIIa	
1.2.Comercio mayorista con depósito (17)	NO	NO	Solo clases permitidas en Cuadro 3.12.1. (SCPC)		—	—	IIIb	

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
1.3. Comercio mayorista con depósito-Art. 3.12.5. a)	NO	NO	500	1500	—	—	IIIa	depósito que no supera el 60% de la superficie
1.3.1.Local de venta de productos perecederos	NO	NO	500	500	10	—	IIIa	
1.4.Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios	100	200	200	500	—	—	—	Venta de carne y sus subproducto, pescados, mariscos, animales y productos de granja, fruta y verdura
1.4.1.Local de venta de leña y carbón de leña s/D	100	200	200	500	—	—	—	Sólo como actividad complementaria de otro uso
1.4.2.Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)	SI	SI	SI	SI	—	—	—	
1.4.3.Maxikiosco	100	200	200	500	—	—	—	

1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluida feria, mercado, supermercado y autoservicio). s/D	200	200	1000	500	-	-	-	Mayor admisibilidad en mix 3 que en mix 4
1.5. Alimentación en general y gastronomía	400 200	750	SI	SI	26	b	-	Si cuenta con envío a domicilio debe cumplir también con referencia 38 de EST. Donde se sirven y/o expenden bebidas y/o comidas para consumo en el local o para envío a domici-

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
								lio con atención de público (restaurante, café, bar, etc.). No incluye música y canto, espectáculos en vivo, etc.
1.6.Comercio minorista alimenticios por sistema de venta	NO	NO	1500	1500	—	b	IIIb	
1.6.1.Supermercado	NO	1500 SA	1500	1500	11	b	V	
1.6.2.Supermercado total	NO	NO	NO	C c	11	b	V	
1.6.3.Autoservicio de productos alimenticios	C c	1200 SA	1200b	1200b	9	a	IIIb	
1.6.4.Autoservicio de proximidad	100 200	200	200	200	—	—	—	
1.6.5.Mercado	NO	1500SA	1500	C c	—	—	IIIb	
1.7.Comercio minorista no alimenticios por sistema de venta	NO	NO	1500	1500	—	—	VII	
1.7.1.Paseo de Compras/Grandes Tiendas	NO	2500 SA	2500	2500	11	b	V	
1.7.2.Galería Comercial	NO	2500 SA	2500	2500	—	—	IIIa	
1.7.3.Centro de Compras	NO	NO	NO	NO	—	—	—	NPC
1.7.4.Autoservicio de productos no alimenticios	NO	C*1200 b	1200b	1200b	40	a	IIIb	
1.8.Comercio minorista excluido comestibles como uso principal	50 100	200	2500	1500	—	—	—	

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
1.8.1. Herboristería	200	200	1000	1000	—	—	—	
1.8.2. Farmacia s/D	200	500	1500	1500	—	—	—	
1.8.3. Local de venta de papeles pintados/ alfombras / artículos de decoración	200	500	1500	1500	—	—	V	(18) La referencia de carga y descarga corresponde a superficies mayores de 500m2
1.8.4. Local de venta de antigüedades, objetos de arte	200	500	2500	2500	—	—	V	(18) La referencia de carga y descarga corresponde a superficies mayores de 500m2
1.8.5. Local de venta de materiales de construcción clase I (exposición y venta)	200	500	2000	2000	—	—	—	Sin depósito
1.8.6. Local de venta de materiales de construcción clase II (con depósito, sin materiales a granel)	NO	NO	2500	2500	3	—	I	UCDI
1.8.7. Local de venta de materiales de construcción clase III (sin exclusiones)	NO	NO	2500	2500	3	—	IIIb	UCDI
1.8.8. Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería	200	500	SI	SI	—	—	—	
1.8.9. Local de venta de animales domésticos	C c	C c	1000	500	—	—	IIIa	
1.8.10. Local de venta de artículos para el hogar y afines s/D	200	500	2500	1000	—	—	—	
1.8.11. Local de venta de artículos publicitarios	200	500	2500	2500	—	—	—	
1.8.12. Tabaquería, cigarre- ría	200	200	500	500	—	—	—	
1.8.13. Cerrajería	200	500	1500	1500	—	—	—	Admite como Actividad como actividad complementaria a

								un taller de reparación que integre la unidad de uso sin superar el 20% del total de la superficie
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
1.8.14. Óptica y fotografía	200	500	1500	1500	—	—	—	
1.8.15. Local de venta de símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos s/D	200	500	SI	SI	—	—	—	
1.8.16. Local de venta de vidrios y espejos s/D	200	500	2500	2500	—	—	—	Admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie
1.8.17. Rodados en general, bicicletas, motos. s/D	200	500	2500	2500	—	—	—	
1.8.18. Relojería y joyería	200	500	1500	1500	—	—	—	
1.8.19. Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia s/D	200	500	1500	1500	—	—	—	
1.8.20. Armería s/D	NO	C c	1500	1500	—	—	—	Admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie.

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
1.8.21. Metales y piedras preciosas (compra-venta) s/D	200	500	SI	SI	—	—	—	ACC Admite como actividad com- plementaria un taller de repara- ción que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie
1.8.22. Almacén naval s/D	NO	NO	SI	SI	—	—	V	
1.8.23. Ferretería industrial, máquinas, herramientas, motores industriales y agrícolas s/D	NO	NO	SI	SI	—	—	V	
1.8.24. Casa de remates s/D	200	500	SI	SI	—	—	IIIa	
1.8.25. Local de venta de toldos y accesorios s/D	200	500	1500	1500	—	—	V	
1.8.26. Local de venta de muebles en general pro- ductos de madera y mimbre, metálicos-colchones y afines s/D	200	500	SI	SI	—	—	IIIa	
1.8.27. Local de venta de elementos contraincendio, matafuegos y artículos para seguridad industrial s/D	200	500	SI	SI	—	—	IIIa	
1.8.28. Local de venta de artículos y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico s/D	200	500	SI	SI	—	—	IIIa	
1.8.29. Local de venta de artículos y aparatos para equipamiento comercial y de servicio s/D	200	500	SI	SI	—	—	IIIa	

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
1.8.30 .Local de venta de repuestos y accesorios para automotores s/D	NO	1500 SA	2500	2500	—	—	IIIb	Admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie
1.8.31. Automotores, embarcaciones, aviones s/D	NO	1000 SA	SI	SI	—	—	IIIb	Admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie
1.8.32. Pinturería	NO	500SA	2500	2500	—	—	IIIa	UCDI Ver art. 3.12.3.
1.8.33. .Local de venta de sustancias químicas, caucho y plásticos s/D	NO	NO	1500	1500	—	—	IIIa	UCDI
1.8.34. .Local de venta de lubricantes y aditivos para automotores s/D	NO	NO	200	200	—	—	IIIa	Sin colocación
1.8.35. Vivero s/D	200	500	2500	2500	—	—	II	
1.8.36. .Local de venta de reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales s/D	NO	NO	500	500	—	—	IIIa	
1.8.37. Gas envasado s/D	NO	NO	C c	NO	—	—	I	UCDI Mayor admisibilidad en mix 3 que en mix 4

1.8.38. Gas envasado, distribución hasta 100kgs. s/D	NO	NO	C c	NO	—	—	IIIa	UCDI Mayor admisibilidad en mix 3 que en mix 4
---	----	----	------------	----	---	---	------	---

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
2. DIVERSIONES PÚBLICAS, CULTURA, CULTO Y RECREACIÓN								
2.1. Local de representación	C c	C c	SI	SI	—	—	—	
2.1.1 Espacio cultural independiente	SI	SI	SI	SI	—	n	—	
2.1.2. Centro Cultural A (hasta 150 personas y 300m²)	SI	SI	SI	SI	—	n	—	
2.1.3. Centro Cultural B (hasta 300 personas y 500 m²)	NO	SI	SI	SI	—	n	—	
2.1.4. Centro Cultural C (hasta 500 personas y 1000 m²)	NO	C c	SI	SI	—	n	—	
2.1.5. Centro Cultural D (más de 500 personas y 1000 m²)	NO	C c	SI	SI	—	n	—	
2.1.6. Museo Clase I. Permanentes y temporarias	C c	C c	SI	SI	34	d	—	
2.1.7. Museo Clase II. Condicionado por el inmueble	C c	C c	SI	SI	34	d	—	
2.1.8. Galería de arte	200	500	2500	2500	—	n	—	
2.1.9. Centro de exposiciones/centro de eventos	NO	NO	C c	C c	34	d	VII	

2.1.10. Teatro independiente	NO	500	SI	SI	—	n	—	
2.1.11. Teatro	200	500	SI	SI	2a	f	—	(Ver art. 7.2.10.6 (19))
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
2.1.12. Cine	200	500	SI	SI	2a	f	—	
2.1.13. Salón de conferencias, sala audiovisual	200	500	SI	SI	12	f	II	
2.1.14. Salón de exposiciones	200	500	SI	SI	12	n	II	
2.1.15. Autocine	NO	C c	C c	C c	34 c	d c	VII c	
2.1.16. Acuario	NO	NO	NO	NO				NPC
2.1.17 Jardín Zoológico	NO	NO	NO	NO	—	—	—	NPC
2.2. Local de lectura	SI	SI	SI	SI	—	—	—	
2.2.1. Biblioteca local	SI	SI	SI	SI	4	c	—	
2.3. Locale deportivo	C c	C c	SI	SI	—	—	—	
2.3.1. Club social, cultural y deportivo con o sin instala- ciones al aire libre	NO	C c	SI	SI	34 c	d c	—	Ver Artículo 3.9 y 7.2.10.3.1
2.3.2. Clubes de Barrio	SI	SI	SI	SI	27	p	—	Ver Artículo 7.2.10.3.2
2.3.3. Gimnasio	C c	1000	SI	SI	—	p	—	
2.3.4. Cancha de tenis/ pad- dle / frontón con raqueta (squash) s/D	C c	C c	SI	SI	36	o	—	

2.3.5.Cancha de mini-futbol y/o futbol cinco, futbol, básquet, hockey, volleyball, handball, etc. s/D	NO	C c	C c	C c	34 c	D c	—	
2.3.6.Cancha de Golf s/D	NO	NO	C c	C c	34 c	D c	—	
2.3.7.Práctica de Golf s/D	C c	C c	SI	SI	36	e	—	

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
2.3.8.Natatorio s/D	500	1000	SI	SI	17	e	—	
2.3.9.Tiro, polígono acústicamente aislado s/D	NO	NO	C c	C c	—	—	—	
2.4.Local de fiesta o diversión	NO	NO	C c	C c	—	—	—	
2.4.1.Fiestas privadas infantiles s/D	200	500	1000	1000	—	—	—	
2.4.2.Casa o Local de fiestas privadas	NO	NO	C c	C c	—	—	—	Alquiler por personas o instituciones para reuniones, festejos o agasajos. Incluye comida, baile, reproducción de música o ejecución en vivo.
2.4.3.Calesita/Carrusel	SI	SI	SI	SI	—	—	—	
2.4.4.Salón de Milonga	C c	C c	SI	SI	—	—	—	
2.4.5.Local de música, canto y variedades	NO	NO	C c	C c	17	n	—	

2.4.6 Club de música en vivo Hasta 300 espectadores y 500m2, conciertos musicales en vivo	NO	NO	SI	SI	—	q	—	
2.4.7.Local de baile clase “C” I: hasta 1000m2	NO	NO	NO	C c	—	—	—	
2.4.8.Local de baile clase “C” II: más de 1000m2	NO	NO	NO	C c	—	—	—	
2.4.9 Local de baile clase “C” actividades comple-	NO	NO	C c	C c	—	—	—	

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
mentaria (20% de superficie total)								
2.4.10 .Juego de bolos	NO	SA	SI	SI	7	n	—	
2.4.11 Pista patinaje y/o skate	NO	SA	SI	SI	7	n	—	
2.4.12 Sala patinaje sobre hielo	NO	SA	SI	SI	7	n	—	
2.4.13 Sala de ensayos	C c	C c	1000	1000	—	—	I	
2.4.14.Sala de recreación	NO	NO	1000	1000	—	n	—	ACC
2.4.15 Salón de juegos (excluido juegos de azar)	SI	SI	1000	1000	—	—	—	
2.4.16. Salón de juegos de mesa y/o manuales	SI	SI	SI	SI	—	—	—	
2.4.17.Feria infantil	C c	SI	SI	SI	—	—	—	
2.4.18 Salón de juegos psicomotrices infantiles	SI	SI	SI	SI	—	—	—	

2.4.19 Juegos mecánicos infantiles	NO	NO	1000	1000	—	—	—	
2.4.20 Centro de Entretenimiento Familiar	NO	NO	1000	1000	—	—	—	
2.4.21 .Peña	NO	C c	SI	SI	—	—	—	
2.4.22 Circo Rodante (uso transitorio)	NO	NO	C c	C c	—	—	—	
2.5.Local de juego	NO	NO	NO	C	—	—	—	
2.5.1.Sala de apuesta hípica	NO	NO	NO	NO	—	—	—	NPC
2.5.2.Sala de loto, loto	NO	NO	NO	C c	7	c	—	

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
familiar o loto de salón								
2.5.3.Sala de bingo s/D	NO	NO	NO	NO	—	—	—	NPC
2.6.Local de culto	C c	C c	C c	C c	—	—	—	
3.EDUCACIÓN (20)								
3.1.Establecimientos Educativos s/D	C c	C c	C c	SI	—	—	—	
3.1.1.Jardín maternal Ges- tión estatal	SI	SI	SI	SI	—	—	—	
3.1.2. Jardín maternal. Gestión privada	SI	SI	SI	SI	—	l (20)	—	
3.1.3. Jardín de infantes. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	—	—	—	
3.1.4. Jardín de infantes. Gestión privada	SI	SI	SI	SI	—	l (20)	—	

3.1.5. Escuela infantil. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	—	—	—	
3.1.6. Escuela infantil. Gestión privada	SI	SI	SI	SI	—	l (20)	—	
3.1.7. Centro de primera infancia	SI	SI	SI	SI	—	—	—	
3.1.8. Escuela primaria. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	—	—	—	
3.1.9. Escuela primaria. Gestión privada	C (20) c	C c	SI	SI	—	l (20)	—	
3.1.10. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión estatal	C (20) c	SI	SI	SI	—	r (20)	—	

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
3.1.11. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión privada	NO	C c (20)	SI	SI	—	r (20)	—	
3.1.12 Escuela de educación especial -con formación laboral-con internado. Privada	C c (20)	SI	SI	SI	—	l (20)	—	
3.1.13 Escuela de educación especial -con formación laboral-con internado-Oficial	SI	SI	SI	SI	—	—	—	
3.1.14. Escuela de educación especial con formación laboral sin Internado. Oficial	SI	SI	SI	SI	—	—	—	
3.1.15 Escuela de educación especial -con formación laboral-sin Internado. Privada	C c (20)	SI	SI	SI	—	l (20)	—	

3.1.16 Escuela de educación especial -sin formación laboral-con Internado. Oficial	SI	SI	SI	SI	—	—	—	
3.1.17 Escuela de educación especial -sin formación laboral-con Internado. Privado	C c	C c	SI	SI	—	l (20)	—	
3.1.18 .Escuela de educación especial -sin formación laboral-sin internado. Oficial	SI	SI	SI	SI	—	—	—	
3.1.19 Escuela de educación especial -sin formación laboral-sin internado. Privado	C c	C c	SI	SI	—	l (20)	—	

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
3.1.20 Escuela, colegio con internado	C c	C c	SI	SI	—	l (20)	—	
3.1.21. Escuela secundaria. Gestión estatal -	C c	SI	SI	SI	—	—	—	
3.1.22. Escuela secundaria. Gestión privada	C c	C c (20)	SI	SI	—	r (20)	—	
3.1.23 Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión estatal	C c	SI	SI	SI	—	—	—	
3.1.24 Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión Privada	NO C	C c (20)	SI	SI	—	r (20)	—	
3.1.25 Establecimiento universitario	NO	C c	SI	SI	34 c	D c	—	
3.1.26 Instituto de educación superior	NO	C c	SI	SI	34 c	D c	—	Las referencias de Estacionamiento y Bici corresponden a unidades de uso mayor a 1000m2

3.1.27 Establecimiento educación a distancia con exámenes presenciales.	NO	C c	SI	SI	34 c	D c	—	Las referencias de Estacionamiento y Bici corresponden a unidades de uso mayor a 1000m2
3.1.28 Establecimiento educación a distancia sin exámenes presenciales	NO	C c	SI	SI	34 c	D c	—	Las referencias de Estacionamiento y Bici corresponden a unidades de uso mayor a 1000m2
3.1.29 Instituto de Enseñanza para niños, niñas y adolescentes oficial	NO	SI	SI	SI	34 c	D c	—	Las referencias de Estacionamiento y Bici corresponden a unidades de uso mayor a 1000m2
3.1.30 Instituto de Enseñanza para niños, niñas y adolescentes no oficial	NO	SI	SI	SI	34 c	D c	—	Las referencias de Estacionamiento y Bici corresponden a unidades de uso mayor a 1000m2
3.1.31 Instituto de Enseñanza para adultos oficial	NO	SI	SI	SI	34 c	D c	—	Las referencias de Estacionamiento y Bici corresponden a unidades de uso mayor a 1000m2
3.1.32 Instituto de Enseñanza para adultos no oficial	NO	SI	SI	SI	34 c	D c	—	Las referencias de Estacionamiento y Bici corresponden a unidades de uso mayor a 1000m2
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
3.1.33 Instituto de investigación sin laboratorio	NO	NO	SI	SI	17	r	—	
3.1.34 Instituto de investigación con laboratorio	NO	NO	C c	C c	17	r	—	
4.ALOJAMIENTO								
4.1.Alojamiento no turístico	C c	SI	SI	SI	—	—	—	
4.1.1.Casa de pensión	C c	SI	SI	SI	32	j	—	
4.1.2.Hotel Familiar (con o sin servicio de comida)	C c	SI	SI	SI	28a	j	—	La referencia de CyD aplican solo si tiene servicio de comida

4.1.3.Hotel residencial	C c	SI	SI	SI	28a	j	I	
4.2.Alojamiento turístico o hotelero	C c	SI	SI	SI	—	—	—	
4.2.1.Apart hotel (Apart-residencial) 1 y 2 estrellas	C c	SI	SI	SI	28d	j	I	
4.2.2.Apart hotel (Apart-residencial) 3 estre- llas	C c	SI	SI	SI	28c	j	I	
4.2.3.Hotel 1 y 2 estrellas	C c	SI	SI	SI	28b	j	I	
4.2.4.Hotel 3 estrellas	C c	SI	SI	SI	28b	j	I	
4.2.5.Hotel 4 y 5 estrellas	C c	C c	SI	SI	28b	j	I	
4.2.6.Hotel Boutique	C c	SI	SI	SI	34-28c	D-j	VII-I	
4.3.Alojamiento turístico o para hotelero s/D	C c	SI	SI	SI	—	—	—	
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
4.3.1.Albergue Turístico / Hostel Estándar y Super- rior	C c	SI	SI	SI	34-28a	D-j	VII-I	
4.3.2.Hostal / Bed&Breakfast/Cama y Desayuno Estándar y Super- rior	C c	€ SI	€ SI	€ SI	34-28a	D-j	VII-I	
4.3.3.Hospedaje Turístico / Residencial Turístico Ca- tegoría A y B	C c	SI	SI	SI	—	—	—	
4.3.4 Albergue transitorio s/D	C c	C c	C c	C c	28a	E	I	ACC

5. SANIDAD								
5.1. Establecimientos de salud-Nivel básico	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.1.1. Consultorio veterinario s/D	150	SI	SI	SI	-	-	-	
5.1.2. Consultorio profesional (anexo a vivienda) s/D	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.1.3. Consultorio de Salud Mental	200	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2. Establecimientos de salud-Nivel centro local	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.1. Casa de cuidados paliativos	C c	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.2. Consultorio profesional	200	SI	SI	SI	31	c	-	
5.2.3. Consultorio de reproducción asistida.	NO	200	SI	SI	31	c	-	
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
5.2.4. Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.	SI	SI	SI	SI	20	c	IIIa	
5.2.5. Centro médico u odontológico	C c	C c	SI	SI	20	e	IIIa	
5.2.6. Servicio médico u odontológico(urgencia)	C c	C c	SI	SI	20	e	IIIa	

5.2.7. Centro de Especialidades Médicas Ambulatorias Regional de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.	NO	SI	SI	SI	23a	k	IIIb	
5.2.8. Centro de salud mental-Atención Ambulatoria	C 	C 	SI	500	20	e	-	
5.2.9. Centro de salud mental-Hospital de Día	C 	C 	SI	500	20	e	-	
5.2.10. Centro de salud mental-Centro de Día	C 	C 	SI	500	20	e	-	
5.2.11. Residencia de salud mental-Residencia asistida de bajo nivel de apoyo	C 	C 	SI	SI	20	e	-	
5.2.12. Residencia de salud mental-Residencia asistida de nivel medio de apoyo	C 	C 	SI	SI	20	e	-	
5.2.13. Residencia de salud mental-Residencia asistida de alto nivel de apoyo	C 	C 	SI	SI	20	e	-	
5.2.14. Emprendimiento Socioproductivo	SI	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.15. Servicio de salud mental en el primer nivel de atención	C 	SI	SI	SI	20	e	-	
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
5.2.16. Instituto de salud mental	C 	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.17. Clínica	NO	AMP12	AMP12	AMP12	23a	k	IIIb	En Media Mixtura de Usos en parcelas mayores a 1500m2

5.2.18.Sanatorio	NO	NO	AMP12	AMP12	23a	k	IIIb	En Media Mixtura de Usos en parcelas mayores a 1500m2
5.2.19.Maternidad	NO	AMP12	AMP12	AMP12	23a	k	IIIb	En Media Mixtura de Usos en parcelas mayores a 1500m2
5.2.20. Establecimiento de reproducción medicamentosa asistida	NO	AMP12	AMP12	AMP12	23a	k	IIIb	En Media Mixtura de Usos en parcelas mayores a 1500m2
5.2.21.Instituto o centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social)	SI	SI	SI	SI	17	e	-	
5.2.22.Instituto privado o (sanidad) s/internación	200SA	SI	SI	SI	20	e	IIIb	
5.2.23.Instituto privado o (sanidad) c/internación	NO	AMP 12	AMP 12	AMP 12	23a	k	IIIb	En Media Mixtura de Usos 2 en parcelas mayores a 1500m2
5.2.24.Taller Protegido de Producción	C c	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.25.Taller Protegido o Terapéutico	C c	SI	SI	SI	20	e	-	
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
5.2.26.Centro de Día - Discapacidad	SI	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.27.Centro Educativo Terapéutico	SI	SI	SI	SI	20	e	-	

5.2.28. Centro de Rehabilitación para personas con discapacidad	SI	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.29. Residencia (con internación)- Discapacidad	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.30. Pequeño Hogar (con internación) - Discapacidad	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.31. Hogar (con internación) - Discapacidad	SA	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.32. Clínica veterinaria	C c	C c	SI	SI	21	-	I	
5.2.33. Centro y clínica veterinaria con internación limitada al proceso pre y postoperatorio s/D	C c	1500	1500	1500	-	-	-	
5.2.34. Laboratorio de análisis clínicos	200	1500	SI	SI	1	e	-	En Media Mixtura de Usos sólo en planta baja
5.2.35. Laboratorio de prótesis dentales	50	150	200	500	-	-	-	
5.2.36. Servicios de traslados sanitarios, atención domiciliaria y emergencias	NO	C c	SI	SI	30	e	-	
5.2.37. Vacunatorio	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.3. Establecimientos de sanidad-Centro principal	C	C	C	C	-	-	-	
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
5.3.1. Hospital	C c	C c	C c	C c	34	d	VII	Ver Artículo 3.9
6. SERVICIOS								

6.1.Servicios para la vivienda y sus ocupantes	200	500	SI	SI	—	—	—	
6.1.1. Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros. (21)	200	500	SI	SI	—	—	—	
6.1.2.Agencia de loterías s/D	200	500	SI	SI	—	—	—	
6.1.3.Agencia de taxímetros/ remises/ autos de alquiler s/D	200	500	SI	SI	37	—	—	
6.1.4.Agencia de alquiler de motocicletas y bicicletas s/D	200	500	SI	SI	37	e	—	
6.1.5.Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas s/D	SA	SI	SI	SI	17	g	I	La referencia de carga y descarga corresponde a superficies mayores a 500m ²
6.1.6.Cobro de impuestos y servicios	200	500	SI	SI	—	—	—	
6.1.7.Estudio y laboratorio fotográfico s/D	200	500	SI	SI	—	—	—	
6.1.8.Estudio profesional s/D	200	500/100 OSA	SI	SI	31	e	—	
6.1.9.Empresa de publicidad s/D	200	500	SI	SI	30	e	—	
6.1.10.Empresa de servicio de seguridad sin polígono de tiro s/D	200	500	SI	SI	30	e	—	
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
6.1.11.Empresa de servicio de seguridad con polígono de tiro s/D	NO	NO	SI	SI	30	e	—	

6.1.12. Garaje comercial	C c	SI	SI	SI	—	u	—	Ver artículo 3.13.3 del CU
6.1.13. Playa de estacionamiento	C c	C c	SI	C c	—	u	—	Ver artículo 3.13.3 del CU
6.1.14 Playa de remisión	200	C c	C c	C c	—	—	—	
6.1.15 Playa de depósito de vehículos sin compactación s/D	NO	C c	C c	NO	—	—	—	
6.1.16. Salón de estética	200	500	SI	SI	—	—	—	
6.1.17. Instituto remodelación adelgazamiento y gimnasia correctiva (con supervisión profesional médico) s/D	200	SI	SI	SI	17	e	—	
6.1.18 Pilates	200	SI	SI	SI	—	N	—	
6.1.19 Local de perforación y tatuaje s/D	NO	100SA	SI	SI	—	—	—	
6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos s/D	200	SI	SI	SI	—	—	—	
6.2. Servicios ocasionales para empresas o industrias	200	500	SI	SI	—	—	—	
6.2.1. Agencia de información y noticias	NO	NO	SI	SI	—	—	—	
6.2.2. Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicios de lunch sin depósito s/D	NO	200	SI	SI	31	e	—	
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones

6.2.3. Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicios de lunch con depósito (excepto productos perecederos) s/D	NO	500	SI	SI	9	c	IIIb	
6.2.4. Banco casa central s/D	NO	NO	SI	SI	1	g	IIIb	
6.2.5. Báscula pública s/D	NO	NO	C c	NO	12	g	—	
6.2.6. Bolsa de valores y de comercio s/D	NO	NO	SI	PEC	—	—	—	
6.2.7. Casa de cambio-agencia de seguros s/D	NO	SI	SI	SI	—	—	—	
6.2.8. Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público s/D	200	SI	SI	SI	1	g	—	
6.2.9. Editorial sin depósito ni imprenta s/D	200	500	SI	SI	31	h	—	
6.2.10. Estudio de filmación y fotografía s/D	NO	1500	SI	SI	34	d	VII	La referencia de estacionamiento, bici y carga y descarga corresponde a superficies mayores a 500m ²
6.2.11. Estudio de radio s/D	NO	SI	SI	SI	34	d	VII	La referencia de estacionamiento, bici y carga y descarga corresponde a superficies mayores a 500m ²
6.2.12. Estudio de televisión s/D	NO	NO	C c	C c	34	d	VII	
6.2.13. Estudio de grabación de sonido s/D	C c	C c	SI	SI	—	—	—	
6.2.14. Laboratorio de análisis industriales	NO	NO	SI	C c	1	c	I	UCDI

6.2.15.Laboratorio de análisis no industriales	NO	NO	SI	SI	1	c	I	
6.2.16.Mensajería en moto bicicleta y bicicleta s/D	200	500	SI	SI	38	e	—	
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
6.2.17.Oficina comercial / consultora	200SA- SI	500/ 1000SA- SI	SI	SI	9	g	—	PEC
6.2.18.Espacio de Trabajo Colaborativo	200SA- SI	500/ 1000SA- SI	SI	SI	22	g	—	PEC
6.2.19.Centro de procesamiento de datos y tabulaciones s/D	NO	C c	SI	SI	—	—	I	
6.2.20.Actividades de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones(TIC)	NO	SI	SI	SI	39	s		Admitidos en todas las Áreas de Mixtura del Polo Tecnológico.
6.2.21. Telefonía móvil celular, campo de antenas y equipos de transmisión s/D	NO-C	C c	C c	C c	34	d	VII	
6.2.22. Taller productivo anexo a vivienda	C c	SA	SI	SI	—	—	—	
6.3.Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos	50	200	SI	SI	—	—	—	

6.3.1. Escuela para pequeños animales s/D	C c	C c	100	500	9	c	—	Como actividad única en la parcela, o complementaria del rubro Consultorio Veterinario y/o Pensionado para pequeños animales, en parcelas mayores de 500m ² y máximo de 1000m ²
6.3.2. Pensionado de pequeños animales s/D	50	200	SI	SI	—	—	—	Se admitirán en parcelas no menores de 500m ² de superficie
6.3.3. Estación de radio / televisión s/D	NO	C c	C c	C c	34	d	VII	
6.3.4. Empresa de servicios fúnebres sin depósito	NO	150	SI	SI	—	—	—	ACC
6.3.5. Estación de servicio-combustibles líquidos y/o GNC s/D	NO	NO	C c	C c	35a	—	—	L5000 Excluida Área Ambiental UCDI En dicho establecimiento, se admitirá la venta minorista por sistema de auto-servicio de bebidas y productos alimenticios envasados, de limpieza y tocador, quiosco, además de servicios de bar – café, hielo, carbón, leña, estafeta postal y cajeros automáticos de entidades bancarias. La superficie cubierta total para el desarrollo de las actividades complementarias y admitidas, no podrá superar el 30% de la superficie de la parcela, ni una superficie máxima de 120m ² , siempre conformando un único local de venta
6.3.6 Estación de cargadores eléctricos -	SI	SI	SI	SI	—	—	—	Sólo como uso complementario

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
6.3.7. Empresa de servicios fúnebres con depósito y/o garaje	NO	NO	PEC	SI	—	—	I	ACC
6.3.8. Exposición y venta de ataúdes	NO	NO	PEC	SI	—	—	I	
6.3.9. Velatorio	NO	SI	PEC	SI	—	—	II	
6.3.10. Lavadero automático de vehículos automotores/ manual de vehículos automotores s/D	NO	SA	SA	NO	21	—	—	Mayor admisibilidad en mix 3 que en mix 4
6.4. Actividades admitidas en estación de servicio s/D	NO	NO	C c	C c	35a	—	—	
6.4.1. Venta minorista de repuestos, lubricantes y aditivos envasados, taller de reparación de automóviles (excluido chapa pintura y rectificación de motores) s/D	NO	NO	C c	C c	35a	e	—	
6.5. Servicios públicos	C c	C c	SI	SI	1	—	IIIa	
6.5.1. Oficina pública con acceso de público.	C c	SI	SI	SI	1-34	G-d	—	
6.5.2. Oficina pública sin acceso de público.	C c	SI	SI	SI	1-34	h-d	—	
6.5.3. Oficina de correos	C c	SI	SI	SI	—	—	—	
6.5.4. Cuartel de Bomberos s/D	SI	SI	SI	SI	—	—	—	Ver art. 7.2.10.2
6.5.5. Policía (comisaría) s/D	SI	SI	SI	SI	17	c	—	Ver art. 7.2.10.2
6.5.6. Policía (departamento central) s/D	NO	C c	SI	SI	34	d	VII	

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
7.TRANSPORTE								
7.1.Depósito de transporte	NO	NO	C c	C	—	—	—	
7.1.1.Depósito de equipo ferroviario, playa de contenedores s/D	NO	NO	C c	NO	—	—	—	
7.1.2.Playa y/o depósito de contenedores s/D	NO	NO	C c	NO	—	—	—	
7.2.Garaje	NO	NO	C c	C c	—	—	—	
7.2.1.Expreso de carga liviana (taxi flet)	NO	NO	SI	C c	—	—	VII	Mayor admisibilidad en mix 3 que en mix 4
7.2.2.Garaje para camiones y material rodante (privado), volquete, mudanzas s/D	NO	NO	C c	NO	—	—	—	UCDI Mayor admisibilidad en mix 3 que en mix 4
7.2.3.Garaje para ómnibus y colectivos s/D	NO	NO	C c	C c	—	—	—	UCDI
7.2.4.Garaje para camiones con servicio al transportista sin abastecimiento de combustible s/D	NO	NO	C c	NO	—	—	—	Mayor admisibilidad en mix 3 que en mix 4
7.2.5. Garaje para camiones con servicio al transportista con abastecimiento de combustible s/D	NO	NO	C c	NO	—	—	—	Mayor admisibilidad en mix 3 que en mix 4
7.2.6. Garaje y/o taller de subterráneo s/D	C c	C c	C c	C c	—	—	—	
7.2.7.Transporte de caudales s/D	NO	NO	C c	NO	—	—	—	Mayor admisibilidad en mix 3 que en mix 4

7.2.8.Caballerizas, studs, guarda de vehículos tracción a sangre s/D	NO	NO	C c	NO	—	—	—	Mayor admisibilidad en mix 3 que en mix 4
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
7.3.Estación intermedia	NO	NO	C c	C c	—	—	—	
7.3.1.Estación intermedia de subterráneos s/D	C c	C c	C c	C c	34 c	D c	VII	
7.3.2. Estación intermedia de tren suburbano. s/D	C c	C c	C c	C c	34 c	D c	VII	
7.3.3. Estación intermedia para transporte público urbano automotor s/D	C c	C c	C c	C c	34 c	D c	VII	
7.4.Estación terminal	NO	NO	C c	C c	—	—	—	
7.4.1.Estación de transporte pre y post aéreo s/D	NO	NO	C c	C c	34	d	VII	
7.4.2.Estación Terminal de Transporte interjurisdiccional	NO	NO	C c	C c	34	d	VII	
7.4.3. Estación terminal para transporte público urbano automotor.	NO	NO	C c	NO	—	—	—	
7.4.4.Estación terminal de subterráneo s/D	C c	C c	C c	C c	—	—	—	
7.4.5.Estación terminal de tren suburbano	C c	C c	C c	C c	—	—	—	
7.4.6.Helipuerto	NO	NO	C c	C c	34 c	D c	VII c	
7.5.Transferencia s/D	NO	NO	C c	C c	—	—	—	

7.5.1. Centros de concentración logística (CCL).	C c	C c	C c	C c	—	—	—	
7.5.2. Plataforma de transferencia (carga) Caso particular Parque Patricios	NO	NO	C c	C c	—	—	—	
7.5.3. Terminal de carga por automotor. Caso particular Parque Patricios s/D	NO	NO	C c	NO	—	—	—	Mayor admisibilidad en mix 3 que en mix 4
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
7.5.4. Centro de Traslado s/D	NO	NO	C c	C c	—	D c	—	
8. DEPÓSITOS								
8.1. Depósitos no automatizados	NO	NO	SCPC	SCPC	—	t	IIIb	Los depósitos de productos no perecederos deberán cumplir con la referencia UCDI
8.2. Depósitos automatizados (centros primarios y secundarios: depósito de mercadería en tránsito) s/D	NO	NO	C c	NO	—	t	IIIb	Mayor admisibilidad en mix 3 que en mix 4
8.3 Depósito fiscal s/D	NO	NO	NO	NO	—	—	—	
9. RESIDENCIAL								
9.1. Vivienda individual s/D	SI	SI	SI	SI	18	—	—	
9.2. Vivienda colectiva	SI	SI	SI	SI	19	m	—	
9.3 Residencia comunitaria	C c	SI	SI	SI	34 c	D c	VII	
9.3.1 Convento s/D	SI	SI	SI	SI	—	n	—	

9.3.2 Hogar de niñas, niños y adolescentes	SI	SI	SI	SI	-	n	-	
9.3.3 Residencia de estudiantes s/D	C c	SI	SI	SI	-	p	-	
9.3.4 Residencial para personas mayores	SI	SI	SI	SI	-	-	-	

Nota del CPAU

(14) Misma respuesta que (2)

(15) Cabe la aclaración de que el cumplimiento de las otras normas son las existentes al momento de la presentación del permiso de obra ya que en el tiempo entre el permiso y la habilitación pueden pasar años y diversos cambios de normativa.

Si un edificio se construye según permiso de localización y permisos de obra, debe poder ser habilitado en las mismas condiciones al ser construido según los permisos.

(16) Se ha corregido la fila de “CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO” que en el genérico ya no tiene requerimientos. Quedando mejorado.

(17) Quedó una fila completa con la sigla SCPC, ajustar a donde lo quieran aplicar.

(18) Coincidimos que los usos menores de 500m2 sean exceptuados por defecto de los requisitos de CyD. En caso de tenerla igualmente en el establecimiento, deben contar con las dimensiones y pasos establecidos en el CE.

(19) En Teatro remite a las particularidades del Art. 7.2.10.5. Un párrafo general ayudaría a saber que hay normas particulares a cumplir además del cuadro 3.3. Los usos específicos, Normativas Nacionales del Ministerio de Salud (como figuraba en el CPU) Código Rector (como figuraba en el CPU) y toda normativa nacional que aplique por ejemplo el Código Alimentario Nacional. Normativa vigente al momento de ingresar los planos de obra o la disposición de DGIUR.

(20) En Educación nivelar los requisitos de escuelas de gestión pública y de gestión privada, ya que el uso en si mismo tiene iguales particularidades. El requisito “l” y “r” son iguales: 1 modulo cada 2 aulas. Solo es requerimiento para educación privada, conviene igual los requerimientos a los de estatales además de que quede uno solo: o “l” o “r”. De la misma manera, los permisos según la mixtura que se igualen ya que generan el mismo impacto.

(21) En el rubro Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros: definir otros, por ejemplo de baja afluencia de público, máximo 15 personas de público. No dejar librada a la interpretación la definición del rubro.

Para simplificar en líneas generales, podemos decir que:

- Hay 9 definiciones que no están en el cuadro de usos pero algunos están desarrollados en la ciudad, por ejemplo: ECOPARQUE.
- Hay 108 rubros sin definir de 302 aproximadamente.
- De los 302 rubros (de manera aproximada ya que algunos rubros son generales y tienen aún requisitos), con las 4 mixturas, hay APROX 1200 situaciones con las 4 mixturas y en líneas generales hay:
 - 225 **NO CONFORMES** 19%
 - 743 **PERMITIDOS** CON O SIN RESTRICCIONES SOBRE AVENIDA O CON CORTES DE M2 62%
 - 232 **C: CON CONSULTA** 19%
 - Podemos observar que el 19% de los usos va a consulta, Si se pueden rever algunos usos, simplificarían los tiempos para las consultas.

b. Actividades condicionadas por cercanías

A los efectos de la localización de las actividades que se enuncian a continuación, deberán cumplirse las condiciones que en cada caso se indican:

Empresas de servicios fúnebres de cualquier tipo: Podrán funcionar en locales instalados a una distancia radial mayor a ciento cincuenta (150) metros de los límites exteriores de hospitales, sanatorios o cualquier establecimiento, público o privado, donde se asilen enfermos con una capacidad mínima de diez (10) camas, como asimismo de establecimientos educativos.

Salas de Recreación deberán instalarse a más de doscientos (200) metros de establecimientos educativos primarios y secundarios, públicos o privados, templos de cultos oficialmente autorizados, sanatorios, clínicas, hospitales y salas de velatorios. Tal distancia se determinará tomando en cuenta la línea más corta que medie entre los puntos de acceso e ingreso más próximos de los locales respectivos.

Albergues transitorios: Podrán instalarse a una distancia mayor a cien (100) metros y siempre que no sea en la misma cuadra de establecimientos educativos, públicos o privados, y templos de cultos. Quedan excluidos de esta restricción los jardines de infantes y maternales, públicos o privados. No podrán instalarse en la misma manzana si algún muro del local es colindante con dichos establecimientos o templos, o si desde estos últimos puede visualizarse la actividad que desarrolla el indicado albergue ni a una distancia menor de trescientos (300) metros de cualquier otro local de albergue transitorio.

Comercios de compra/venta de metales y piedras preciosas: Podrán instalarse a una distancia radial mayor a tres (3) cuadras de cualquiera de los locales en que el Banco de la Ciudad de Buenos Aires realice operaciones pignoraticias.

Centro de Entretenimiento Familiar: deberán instalarse a más de doscientos (200) metros de establecimientos educacionales primarios y secundarios, públicos o privados. Tal distancia se determinará tomando en cuenta la línea más corta que medie entre los puntos de acceso y egreso más próximos de los locales respectivos. Esto no resultará de aplicación si está ubicado dentro de Galerías Comerciales, Paseo de Compras, Grandes Tiendas, Centro de Compras u otro establecimiento similar.

c. Procedimiento de encuadramiento de usos nuevos

El Consejo realizará el encuadramiento de nuevas actividades en Categoría y Descripción del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3, para lo cual requerirá un informe al Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística. c

En caso de generarse una regulación específica por categoría, descripción y rubro deberá ser aprobado por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

d. Usos complementarios

La previsión de un uso como permitido en un Área de Mixtura de Uso conlleva la

autorización satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones para el desarrollo del uso principal. La superficie total de los usos complementarios no puede superar el treinta por ciento (30%) de la superficie total de la actividad principal para desarrollar sus usos complementarios, entendiendo a éstos como los necesarios destinados.

e. Usos en red

En el caso de usos de la Categoría Salud y Educación, la previsión de un uso como permitido en un Área de Mixtura de Uso conlleva la autorización para desarrollar Usos en Red entendiendo a éstos como los destinados a satisfacer, dentro de una parcela no contigua, funciones para el desarrollo del uso principal. La parcela podrá estar ubicada en otra manzana a una distancia no mayor que cuatrocientos (400) metros medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Oficial con los ejes divisorios de ambas parcelas. **Un edificio educativo podrá conformarse en Red siempre que los usos desarrollados en cada edificio cumplan con locales complementarios de salubridad. En caso de contar aulas de cursado, deberá contar con un local destinado a la administración dirección o supervisión pedagógica.** Su localización será estudiada por el Consejo previo al otorgamiento de la autorización. **c**

f. Superposición de usos en una misma parcela

Para la aplicación de varios usos en una misma parcela, deberán definirse los espacios de aplicación y los mismos no deberán considerarse incompatibles. Dicha incompatibilidad será definida con carácter general por el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística.

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

~~En el caso de estudios, consultorios y oficinas profesionales, podrán funcionar como unidades de uso hasta un máximo del treinta por ciento (30%) del total de metros cuadrados construidos del edificio, pudiendo localizarse en cualquier nivel del mismo, cumpliendo con lo establecido en el Cuadro de Usos N°3.3. En caso de que el uso este permitido sin restricción de superficie lo precedente queda sin efecto. (22)~~

Nota del CPAU

(22) En el caso particular de estudios, consultorios y oficinas profesionales, ahora que se han aumentado sin restricciones en todas las mixturas, sería conveniente que se cumpla el 30% en la mixtura 1 y 2.

g. Usos que aplican instrumentos de desarrollo territorial

Los usos que corresponden a grandes equipamientos públicos o privados deben tener aprobación de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires conforme art. 89 y art. 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Enunciativamente, se consideran incluidos:

- a. Clubes sociales, culturales y deportivos (con o sin instalaciones cubiertas) con una superficie superior a diez mil (10.000) m² construidos.
- b. Plantas potabilizadoras de agua y de efluentes
- c. Establecimientos militares
- d. Estaciones de transferencia (que involucren medios guiados)
- e. Compactación de basura de escala urbana
- f. Usinas eléctricas
- g. Centro de Exposiciones superiores a diez mil (10.000) m² construidos.
- h. Establecimientos de gobierno superiores a diez mil (10.000) m² construidos.
- i. Estaciones de transporte público de pasajeros de medios guiados.
- j. Hospitales superiores a diez mil (10.000) m² construidos.
- k. Planetario
- l. Biblioteca central
- m. Estadio
- n. Kartódromo
- o. Tiro, (club de)
- p. Autódromo
- q. Hipódromo
- r. Velódromo
- s. Parque de Diversiones
- t. Campus Universitario
- u. Penitenciaría reformatorio
- v. Estación terminal de ferrocarril de larga distancia
- w. Estación intermedia de transporte de pasajeros interjurisdiccional
- x. Eco-parque
- y. Jardín Botánico

h. Situaciones Especiales de Usos

Las siguientes disposiciones regulan situaciones especiales de usos:

i. Prevalencia de los Planes Temáticos

Para el caso de aprobación de Planes Temáticos del artículo 10.7 de este Código sus regulaciones tienen prevalencia sobre las condiciones indicadas en el Cuadro de Usos del

Suelo N° 3.3.

Estos Planes fijan usos condicionados temporalmente y vinculan su continuidad al cumplimiento de pautas y requisitos a cumplir por quien utilice el inmueble.

ii. Ampliación de Usos Conformes

Se admiten ampliaciones de edificios existentes destinados a Usos Conformes, en tanto la parcela cuente con constructibilidad remanente y la obra de ampliación quede circunscripta a los planos límites que definen el volumen edificable determinado por las normas de edificabilidad.

En los edificios existentes que no cuenten con constructibilidad remanente y tengan planos de obra aprobados, se podrán realizar ampliaciones dentro del volumen interno para el aumento de superficie de los usos conformes que en ellos se desarrollen.

En el caso de actividades que requieran ubicación sobre la Red de Tránsito Pesado, el Consejo determinará en cada caso la conveniencia o no de la localización propuesta. c
(23)

Nota del CPAU

(23) Este párrafo en su redacción no refleja que sea ampliación, dice que “requieran ubicación” da a entender una nueva localización, no una ampliación de usos conformes.

iii. Ampliación de Usos No Conformes (24)

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

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

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

Nota del CPAU

(24) En esta versión la definición de Uso NO Conforme es aquel que responde a normativas anteriores que en la actualidad no se permite su localización. Podría agregarse que se puede validar si cuenta con: Mensura horizontal, plano de Obra registrado, Plano de AySA, Habilitación o plano de Instalaciones que cuenten con Conforme e Inspección Final ya que han sido inspeccionados.

iv. Subsuelos

Se permiten hasta el segundo subsuelo los usos del Área de Mixtura de Usos correspondiente a la parcela establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3, con las restricciones previstas en cuanto a ventilación e iluminación de conformidad a la normativa de Edificación.

Sólo se permiten a partir del tercer subsuelo Estacionamientos y los usos de la categoría Depósito, salvo para sustancias peligrosas.

i. Actividades Productivas e Industriales

Las actividades productivas e industriales se encuentran permitidas en todo el ejido de la Ciudad de Buenos Aires, siempre que cumplan con el Cuadro de Usos del Suelo Industrial 3.11.2 y con la normativa ambiental, de habilitaciones y verificaciones y de edificación correspondiente. (25)

Para las actividades productivas a desarrollarse en las Áreas de Baja Mixtura de Usos (1) el Consejo evaluará en cada caso la conveniencia o no de su localización. c

j. Disposiciones especiales de las Actividades Productivas e Industriales

En todo el ejido de la Ciudad los establecimientos que desarrollan actividades de Industria Manufacturera o de Reparación y Mantenimiento que no figuren en el Cuadro de Usos del Suelo Industrial N° 3.11.2 como No Permitidas en la Ciudad (NPC) y que resulten de uso no conforme por cualquiera de las disposiciones de este Código, podrán recuperar su condición de conforme cumpliendo con:

- a. La inscripción en el Registro de Actividades Industriales.
- b. El procedimiento establecido en la normativa ambiental para obtener el Certificado de Aptitud Ambiental, con el aval profesional de una unidad académica universitaria pública con incumbencia en materias industriales y/o urbanísticas.

i. Cuadro de Usos del Suelo Industrial

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mix- tura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	OB- SERVAC IONES
10. INDUSTRIA							
10.1 Industria manufactu- rera							
10.1.1 Matanza de ganado bovino y procesamiento de su carne	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.2 Matanza de ganado, excepto el bovino y proce- samiento de su carne	NO	NO	NO	NO			NPC

10.1.3 Matanza de animales y procesamiento de su carne; elaboración de subproductos cárnicos n.c.p.	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.4 Elaboración de leches y productos lácteos deshidratados	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.5 Elaboración de quesos	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.6 Destilación de alcohol etílico	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.7 Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.8 Lavado de lana	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.9 Teñido de pieles	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.10 Curtido y terminación de cueros	NO	NO	NO	NO			NPC
1.1.11 Fabricación de hojas de madera para enchapado; fabricación de tableros contrachapados, tableros laminados, tableros de partículas y tableros y paneles n.c.p.	NO	NO	NO	NO			NPC
1.1.12 Fabricación de pasta de madera, papel y cartón	NO	NO	NO	NO			NPC
1.1.13 Fabricación de productos de hornos de coque	NO	NO	NO	NO			NPC
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	OB-SERVACIONES
10.1.14 Fabricación de productos de la refinación del petróleo	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.15 Elaboración de combustible nuclear	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.16 Fabricación de gases comprimidos y licuados	NO	NO	NO	NO			NPC

10.1.17 Fabricación de curtientes naturales y sinté- ticos	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.18 Fabricación de materias químicas inorgá- nicas básicas n.c.p.	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.19 Fabricación de materias químicas orgáni- cas básicas n.c.p.	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.20 Fabricación de abonos y compuestos de nitrógeno	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.21 Fabricación de plaguicidas y otros pro- ductos químicos de uso agropecuario	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.22 Fabricación de jabones y preparados para pulir	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.23 Fabricación de envases de vidrio	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.24 Fabricación y ela- boración de vidrio plano	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.25 Fabricación de productos de cerámica refractaria	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.26 Elaboración de cemento	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.27 Elaboración de cal y yeso	NO	NO	NO	NO			NPC
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mix- tura de Usos)	2 (Media de Mixtura de Usos A)	3 (Media de Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	OB- SERVAC IONES
10.1.28 Elaboración de aluminio primario y semie- laborados de aluminio	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.29 Producción de metales no ferrosos n.c.p. y sus semielaborados	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.30 Fundición de hierro y acero	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.31 Fundición de me- tales no ferrosos	NO	NO	NO	NO			NPC

10.1.32 Fabricación de armas y municiones	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.33 Fabricación y reparación de aeronaves	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.34 Reciclamiento de desperdicios y desechos metálicos	NO	NO	NO	NO			NPC
10.1.35 Reciclamiento de desperdicios y desechos no metálicos	NO	NO	1500	NO			
10.2 Construcción; suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; suministro de agua, cloacas y saneamiento público; servicios personales N.C.P.							
10.2.1 Excavación y movimiento de tierra	NO	NO	L 20000	NO	31	IIIb	
10.2.2 Reparaciones y mantenimientos edificios y sus partes	NO	NO	750	SO	31		
10.2.3 Empresas de hormigón	NO	NO	L 20000	NO	31	IIIb	
10.2.4 Instaladores de plomería	NO	NO	L 20000	SO 150	31	IIIb	
10.2.5 Instaladores de calefactores – acondicionadores de aire	NO	NO	L 20000	SO 150	31	IIIb	
10.2.6 Colocadores de revestimientos	NO	NO	L 20000	SO 150	31	IIIb	
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mix- tura de Usos)	2 (Media de Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	OB-SERVACIONES
10.2.7 Empresas de pintura, decoración, yesería	NO	NO	L 20000	SO 150	31	IIIb	
10.2.8 Ensayos y análisis técnicos (según Ley N° 2.265)	NO	NO	SI	C	34	VII	
10.2.9 Empresas de limpieza de edificios	NO	NO	750	150	31	IIIb	
10.2.10 Empresas de desinfección/desratización	NO	NO	1500	500	31	IIIb	

10.2.11 Empresa de limpieza y desinfección de tanques de agua potable	NO	50	500	150	31	IIIb	
10.2.12 Planta de tratamiento de residuos peligrosos	NO	NO	NO	NO			C
10.2.13 Planta de reciclaje residuos sujeto a manejo especial	NO	500	5000	NO			
10.2.14 Generación de energía eléctrica							EE
10.2.15 Transporte de energía eléctrica	C	C	L 20000	C		IIIa	
10.2.16 Talleres de reparación y mantenimiento (empresas de provisión de energía eléctrica)			L 20000			IIIa	
10.2.17 Fabricación de gas y distribución de combustibles gaseosos por tuberías							NPC
10.2.18 Plantas fraccionamiento gases licuados							C
10.2.19 Suministro de vapor y agua caliente			C			IIIa	C
10.2.20 Captación, depuración y distribución de agua de fuentes superficiales							EE
10.2.21 Oficinas		200 SA	1500	1500	31		
10.2.22 Depósitos de máquinas y útiles		1000	1500			IIIb	
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	OB-SERVACIONES
10.2.23 Depósitos de máquinas viales			L 20000			IIIb	
10.2.24 Depósito de materiales de construcción			L 20000			IIIb	
10.2.25 Empresas de demolición			L 20000		31	IIIa	
10.2.26 Servicios de depuración de aguas residuales, alcantarillado y cloacas							C

10.2.27 Servicios de saneamiento público n.c.p.							C
10.2.28 Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco	150	150	1500	500		IIIa	
10.2.29 Guardado de pieles. (Cámara frigorífica)			1500	500		IIIa	
10.3 Higiene urbana; gestión de residuos (excluidos residuos peligrosos) y recuperación de materiales							
10.3.1 Reciclamiento de desperdicios y desechos metálicos	NO	NO	NO	NO			NPC
10.3.2 Reciclamiento de desperdicios y desechos no metálicos	NO	NO	1500	NO		IIIa	
10.3.3 Recolección, reducción y eliminación de desperdicios	NO	500	NO	NO			C
10.3.4 Centros de almacenamiento transitorio de residuos sujetos a manejo especial	NO	500	5000	500			
10.3.5 Centro de procesamiento de residuos sujetos a manejo especial	NO	500	5000	NO			
10.3.6 Clasificación y selección de materiales recuperables, reutilizables y reciclables	NO	NO	5000	1500			
CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	OB-SERVACIONES
10.3.7 Planta de Transferencia de RSU	NO	NO	NO	NO			EE
10.3.8 Base primaria de recolección de RSU	NO	NO	NO	NO			EE
10.3.9 Base secundaria de recolección de RSU	NO	NO	NO	NO			EE
10.3.10 Punto Limpio	NO	NO	NO	NO			EE
10.3.11 Planta de tratamiento de RSU	NO	NO	NO	NO			EE

Este cuadro utiliza las referencias del artículo N° 3.3.1

k. Depósitos

Las siguientes disposiciones regulan depósitos:

i. Clasificación urbanística y según grado de molestia

Los depósitos deberán contar siempre con local de venta u oficina administrativa, que deberá ubicarse sobre la L.O. o L.E. según corresponda, con un mínimo de tres (3) metros de frente, y con una superficie mínima de setenta (70) m² o un equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie del depósito siempre que sea mayor a dicho mínimo. (25)

Los depósitos se agruparán en cinco categorías denominadas “grados de molestias” en el Cuadro N° 3.12.1 según las molestias que los mismos originen o puedan originar, siendo I el mayor grado de molestia y V el menor.

Cuadro 3.12.1 Clasificación de Depósitos según grado de molestia (26)

DEPÓSITOS	GRADO DE MOLESTIA	ZONAS			
		1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)
1. Minería					
1.1. Combustibles sólidos	I	NO	NO	NO	NO
1.2. Minerales metalíferos	II	NO	NO	NO	NO
1.3. Petróleo y sus derivados	I	NO	NO	NO	NO
2. Pesca y caza					
2.1. Pescados y mariscos	II	NO	NO	NO	NO
2.2. Productos de la caza (eviscerados)	II	NO	NO	NO	NO
3. Agropecuaria					
3.1. Alimento para aves y ganado	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
3.2. Aves, huevos y miel	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
3.3. Fraccionamiento y envasamiento de miel y similares	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
3.4. Aves vivas	I	NO	NO	NO	NO
3.5. Cereales, oleaginosas, etc.	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
3.6. Cueros y pieles (sin tratamiento)	I	NO	NO	NO	NO
3.7. Frutas y hortalizas	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO

3.8.Frutos del país	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
3.9.Ganado en pie	I	NO	NO	NO	NO
3.10.Lana sucia y algodón en rama Pelo y cerda sin clasificar	I I	NO	NO	NO	NO
3.11.Subproductos ganaderos y agrícolas	I	NO	NO	NO	NO
3.12.Tabaco en hoja	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
4.Forestales					
4.1.Durmientes, estacas y postes	II	NO	NO	NO	NO
4.2.Fraccionamiento y envasamiento de tierra	II	NO	NO	NO	NO
4.3.Mimbre y paja	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
4.4.Rollizos	II	NO	NO	NO	NO
5.Alimentos y bebidas					
5.1.Aceites	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.2.Fraccionamiento y envasamiento de grasas y aceites de origen animal y productos similares	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.3.Fraccionamiento y envasamiento de aceites vegetales	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.4.Fraccionamiento y mezcla de aceites vegetales comestibles	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.5.Azúcar	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.6.Fraccionamiento y envasamiento de azúcar	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.7.Cafés, té, yerbas y especias	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.8.Fraccionamiento y envasamiento de esencias comestibles y especias	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.9.Carnes frescas y congeladas	II	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.10.Cervezas y bebidas sin alcohol	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO

5.11.Depósito de redistribución de bebidas gaseosas sin alcohol y productos alimenticios en tránsito	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.12.Comestibles en general	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.13.Fraccionamiento y envasamiento de comestibles en general	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.14.Chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.15.Fraccionamiento y envasamiento de cacao, chocolate y sus derivados, de caramelos, pastillas, confites, turrone, frutas abrillantadas y/o confitadas	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.16.Embutidos, fiambre y otros preparados a base de carnes	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.17.Frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.18.Fraccionamiento y envasamiento de legumbres y productos disecados	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.19.Harinas y subproductos de la molienda del trigo	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.20. Fraccionamiento y envasamiento de harinas y sub-productos de la molienda del trigo. Almidón, gluten y féculas.	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.21.Manteca, crema, leche y productos similares	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.22.Fraccionamiento de manteca, dulce de leche y leche en polvo	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.23.Queso	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.24.Preparación y envasamiento de queso rallado	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO
5.25.Productos de la industria fideera (pastas secas)	III	NO	NO	NO 500/DLO20/c4	NO

5.26.Productos de la panificación	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
5.27.Vinos	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
5.28.Fraccionamiento y envasamiento de vinagres	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
5.29.Bebidas alcohólicas	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
5.30.Fraccionamiento y envasamiento de licores	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
5.31.Depósito de productos alimenticios dietéticos	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
5.32.Depósito de productos químicos (materia prima para elaboración de concentrados, jarabes y preparados para bebidas sin alcohol)	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
5.33.Depósito de material de laboratorio y archivo	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
6.Tabaco					
6.1.Cigarrillos	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
6.2.Cigarros, cigarritos y tabaco picado	IV	NO	NO	1000 /	500 /
				DLO30 / c4	DLO20 / c5
7.Textiles					
7.1.Fibras textiles	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
7.2.Hilados, hilos y lanas	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
7.3.Tejidos	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
7.4.DEPOSITO DE TELAS	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
8.Confecciones					
8.1.Artículos para bebés	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5

8.2. Depósito de botonería/Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc.)	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
8.3.Confecciones y tienda en general	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
8.4.Mantelería y ropa de cama	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
8.5.Medias y artículos de punto	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
8.6.Mercerías	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
8.7.Roperías	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
8.8.Sombrererías	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
9. Maderas					
9.1.Leña y carbón de leña	I	NO	-	NO	NO
9.2. Tablas, tablonés, tirantes, terciados fenólicos, etc.	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
10.Papel y cartón					
10.1.Envases de papel y cartón	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
10.2.Papel y cartón	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
11.Artes Gráficas					
11.1.Editoriales, sin imprenta	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
11.2.Fraccionamiento de cintas para máquinas de escribir	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
11.3.Librería y Papelería	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
11.4.Papeles impresos para decorar	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
11.5. Papeles impresos para empaquetar	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5

12.Productos químicos, pintura y barnices					
12.1.Pinturas y barnices	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
12.2.Fraccionamiento y envasamiento de bases y sales	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
12.3.Depósito de bases y sales	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
12.4.Productos químicos diversos	I	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
13.Productos farmacéuticos, de higiene y tocador					
13.1.Drogas, especialidades medicinales	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
13.2.Herboristería	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
13.3.Perfume y productos de higiene y tocador	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
13.4.Depósito de medicamentos envasados	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
14.Artículos de caucho					
14.1.Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
14.2.Depósito complementario de materias primas y/o productos elaborados	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
14.3.Calzado de caucho	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
14.4.Cámaras y cubiertas	III	NO	NO	NO	NO
15.Cueros y pieles curtidos y sus manufacturas					
15.1.Almacenes de suelas	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
15.2.Marroquinería	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
15.3.Calzado de cuero	IV	NO	NO	1000/ DLO 30/C4	500 / DLO20 / c5
15.4.Cueros curtidos	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
15.5.Cueros salados, pickelados	I	NO	NO	NO	NO

15.6.Pieles curtidas	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
15.7.Talabarterías	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
16.Materiales para construcción					
16.1. Artículos plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
16.2. Ladrillos, cemento, cal, arena, etc.	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
16.3. Piedras, mármol, etc.	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
16.4. Puertas, ventanas, armazones, etc.	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
16.5.Vidrios y cristales	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
17.Artículos para el hogar					
17.1.Acolchados y otros artículos de tapicería	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
17.2.Alfombras	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
17.3. Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc.	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
17.4.Artículos de bazar y menaje	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
17.5.Artículos para limpieza	III	NO	NO	NO	NO
17.6.Discos	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
17.7.Máquinas de coser	V	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
17.8.Muebles de hierro	V	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
17.9.Muebles de madera y mimbre	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
18.Joyería, relojería y afines					
18.1.Fantasía y bisutería	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5

18.2.Joyas y piedras preciosas	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
18.3.Platería y similares	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
18.4.Relojes	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
19.Metales, excluida maquinaria					
19.1. Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.)	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
19.2.Depósito de bozales de alambre para botellas	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
19.3.Artículos de hierro y acero	IV	NO	NO	1000 / DLO30/ c4	500 / DLO20 / c5
19.4. Hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc.	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
19.5.Metales no ferrosos en distintas formas	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
19.6.Depósito de elásticos metálicos	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
19.7.Depósito de estructuras metálicas	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
19.8.Depósito de tejidos y telas metálicas	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
19.9.Depósito de cápsulas metálicas en general	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
20.Vehículos y maquinaria (excluida la eléctrica)					
20.1.Automotores, sus repuestos y accesorios	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
20.2.Depósito de rodados	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
20.3.Depósito de repuestos y accesorios de automotor	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
20.4.Bicicletas y sus repuestos y accesorios	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
20.5.Equipos y accesorios para el transporte por agua	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO

20.6.Equipos y accesorios para el transporte ferroviario	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
20.7.Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados)	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
20.8. Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.)	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
20.9.Equipos y maquinarias para la construcción	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
20.10.Contenedores	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
20.11.Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso en la industria y sus repuestos y accesorios	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
20.12. Máquinas y equipos para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.)	IV	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
20.13.Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidos bicicletas), sus repuestos y accesorios	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
20.14.Depósito de equipos y accesorios para el transporte por agua y almacenes y proveeduría marítima	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
20.15.Depósito de maquinarias en desuso y repuestos	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c6	500 / DLO20 / c5
21.Maquinaria y aparatos eléctricos					
21.1.Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
21.2. Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas (lámparas, fusibles, tomacorrientes, etc.)	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
21.3.Cables y conductores de electricidad	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
21.4.Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
21.5. Máquinas y equipos (computar, escribir, calcular, contabilidad, etc.)	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
21.6.Depósito de máquinas y equipos	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
22.Ramos generales					
22.1.Almacenes y proveedurías marítimas	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO

22.2.Almacenes y ramos generales	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
23.Varios					
23.1. Accesorios para farmacia, hospitales, etc.	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
23.2. Árboles y plantas	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
23.3. Armería sin depósito y cartuchos, balas, etc.	IV			1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
23.4. Armería con depósito de cartuchos, balas, etc.	I	NO	NO	NO	NO
23.5. Artículos musicales	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
23.6. Artículos para deportes.	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
23.7. Útiles para comercios, industrias y profesional	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
23.8. Consignatarios en general	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
23.9. Depósito de artículos de utilería teatral	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
23.10. Depósito de material aeronáutico	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
23.11. Depósito de letreros y/o anuncios de propaganda	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
23.12. Depósito de partes componentes de letreros (luminosos o no)	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
23.13. Depósito de encendedores	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
23.14. Depósito de paraguas	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
23.15. Depósito de materias primas elaboradas y sin elaboración y/o productos terminados	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
23.16. Cuchillería	V	NO	NO	1500 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
23.17. Desechos de hierro, acero y otros metales	II	NO	NO	NO	NO
23.18. Desechos en general (excluidos los de hierro, acero y otros metales)	I	NO	NO	NO	NO

23.19.Diarios y revistas	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
23.20.Envases en general	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
23.21.Ferretería en general	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
23.22.Flores y semillas	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
23.23.Juguetería	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
23.24.Molienda de escorias	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
23.25.Clasificación de escorias	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
23.26.Depósito de escorias	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
23.27.Lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y líquidos refrigerantes	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
23.28.Óptica y Fotografía	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
23.29.Plásticos	IV	NO	NO	1000 /	500 /
				DLO30 / c4	DLO20 / c5
23.30.Oficina de distribución sin manipulación de películas cinematográficas-inflamables	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5
23.31.Productos veterinarios	III	NO	NO	NO 500/DLO20 /c4	NO
23.32.Zapatillería	IV	NO	NO	1000 / DLO30 / c4	500 / DLO20 / c5

Este cuadro utiliza la referencia del artículo N° 3.3.1.

Nota del CPAU

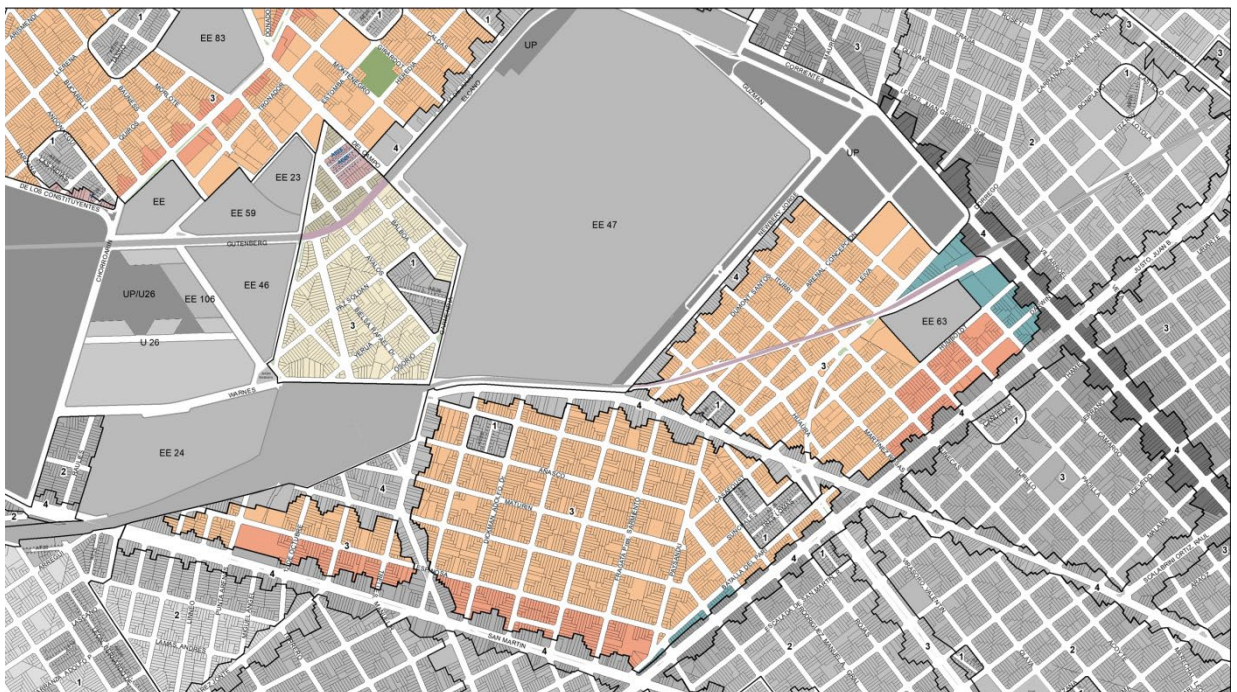
(25) En caso que el local depósito de sobre la vía pública se deberá reducir el impacto del paredón sobre LO con propuesta de proyecto a definir en Plano de Obra.

(26) Análisis de zonas particulares, la zona de color es la que ahora se modifica y permite depósitos. Mixtura 3.

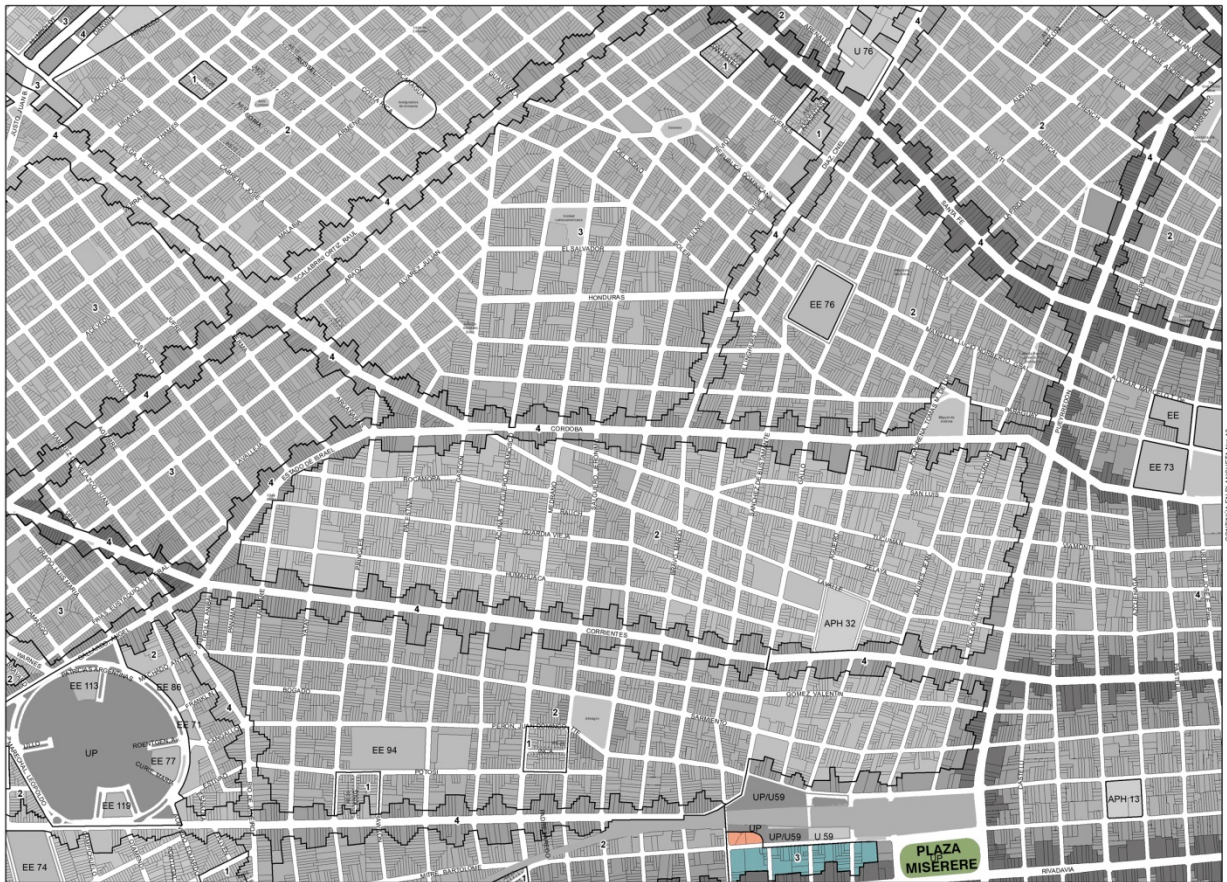
- CALLE AVELLANEDA Solo quedo A.M. 2 un eje de calle, casi toda la zona posee Depósitos de Indumentaria.



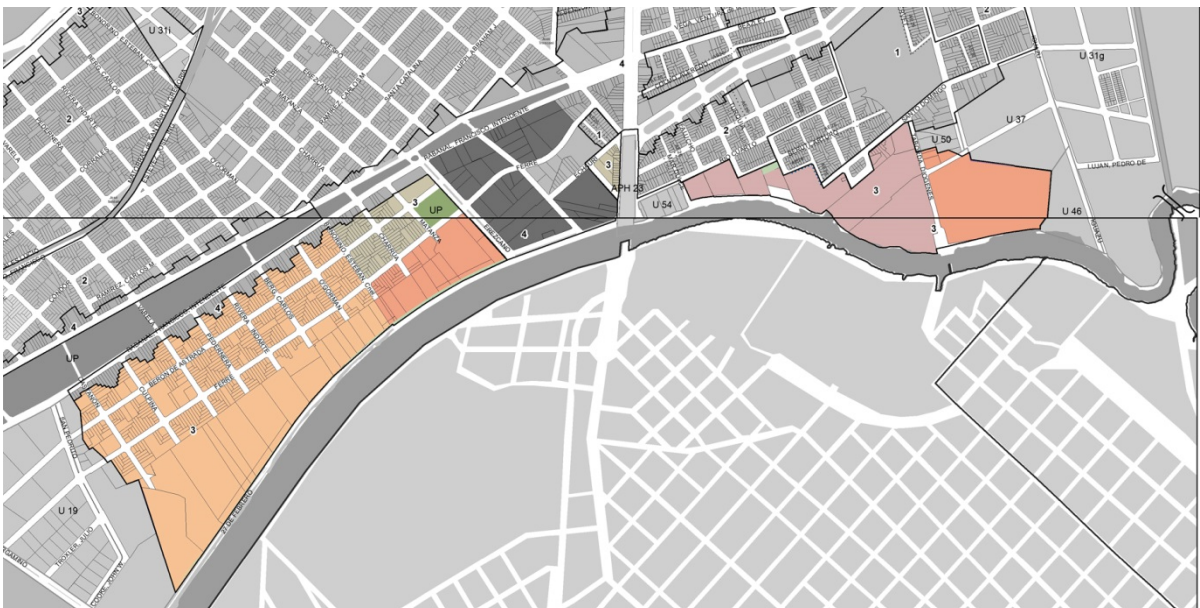
- CHACARITA: quedó con mayor inclusión.



- ONCE: Ningún sector permite el uso de depósito. No está la consideración a la existencia o a la necesidad de ampliar un depósito existente.



- ZONA SUR: Solo pequeños depósitos en la rivera.



ii. Limitación de Almacenaje

La cantidad máxima de material por cada metro cuadrado de la parcela que será permitido almacenar en las distintas clases de industrias y depósitos será el resultado de la aplicación de los Cuadros N° 3.12.3 a) y 3.12.3 b) sobre Cantidades Máximas Admisibles en Litros, en Depósitos y Carga de Fuego Equivalente en Madera.

Lo indicado para cada metro cuadrado de parcela determina la cantidad máxima a almacenar en depósitos reglamentarios, la cual en ningún caso podrá superar el máximo volumen fijado para cada depósito reglamentario por unidad de depósito; de superarse esa capacidad como resultado de la cantidad de metros cuadrados que posee el predio, se deberá ejecutar para ese excedente, recintos similares en sus características constructivas y capacidad, no comunicados entre sí.

1. Inflamables

La cantidad total de inflamables que podrá almacenarse en un establecimiento, comprenderá las cantidades de la materia almacenada en envases en los locales depósitos para inflamables, juntamente con la autorizada en las secciones de utilización o manipuleo.

En esta cantidad total no se computará la materia prima o producto elaborado que se guarde en depósitos subterráneos reglamentarios.

A los efectos de la clasificación, se considera que un (1) litro de inflamables de primera categoría no miscible en agua es igual a dos (2) litros de igual categoría pero miscible en agua, y que a su vez, cada uno de estos tipos, es equivale a tres (3) litros de inflamables similar de segunda categoría.

Se permitirá sin depósito reglamentario hasta doscientos (200) litros de inflamables de primera categoría sin equivalencias y no más de quinientos (500) litros de segunda categoría.

iii. Cuadros de Almacenaje

Los siguientes cuadros regulan el almacenaje:

Cuadro 3.12.3 a) Cantidades Máximas admisibles en litros en depósitos en función de metro cuadrado de parcela

MATERIA	DEPÓSITO DE LA CLASE							
	6		5		4		1, 2, 3	
	Por m ² de parcela	En dep. reglam.	Por m ² de parcela	En dep. reglam.	Por m ² de parcela	En dep. reglam.	Por m ² de parcela	En dep. reglam.

a) Inflamable								
1) 1a Categoría	2 litros	500 litros	4 litros	1.000	20 litros	5.000	80 litros	20.000
I) No miscible en agua	4 litros	1000 litros	8 litros	2.000	40 litros	10.000	16 litros	40.000
II) Miscible en agua								
2) 2a Categoría	6 litros	1500 litros	12 litros	3.000	60 litros	15.000	240 litros	60.000
I) No miscible en agua	12 litros	3000 litros	18 litros	4.000	120 litros	50.000	480 litros	120.000
II) Miscible en agua								

Con el permiso de las autoridades competentes y fundamentando debidamente la petición, podrá obtenerse la ampliación de los límites antedichos.

Cuadro 3.12.3 b) Carga de fuego equivalente en madera en Kg/m³. Valores permitidos

MATERIA	DEPÓSITOS CLASE				
	5	4	3	2	1
Muy Combustible	700	2.500	Sin limitación		
Combustible	700	2.500	Sin limitación		
Poco Combustible	700	2.500	Sin limitación		
Incombustible	Sin limitación				
Refractarios	Sin limitación				

Con el permiso de las autoridades competentes y fundamentando debidamente la petición podrá obtenerse la ampliación de los límites antedichos.

iv. Acopio transitorio con declaración de cumplimiento obligatorio en prevención y protección para inflamables

Podrán almacenar en forma transitoria y especial hasta diez mil (10.000) litros -bajo todo concepto y categoría- en el Cuadro N° 3.12.3 a), aquellos que den cumplimiento obligatorio a las siguientes normas:

- Cumplimiento de las normas técnicas del fabricante de pinturas y materias primas para pin- turas, muestreo, rotulado y recepción.
- Cumplimiento de la norma técnica internacional emanados de los convenios de transporte de sustancias peligrosas internacionales, en lo atinente a: pinturas, materias primas para la elaboración de pinturas, muestreo, rotulado y recepción.
- Validación e informe de los ensayos o pruebas de prototipos de los envases de tapa móvil, de la presión hidráulica de diseño en Kilo Pascales, realizado por un

profesional en ingeniería con incumbencias y matriculado.

d) Informe de Auditoría Anual Obligatoria, realizado por un profesional en ingeniería con incumbencias y matriculado.

e) Auditoría de la puesta a tierra y seguridad de los sistemas eléctricos y electromecánicos, realizada por un profesional en ingeniería con incumbencias y matriculado.

f) Análisis de riesgo de acuerdo a los métodos que determine la reglamentación, realizada por un profesional en ingeniería con incumbencias y matriculado.

g) Otros pautas de prevención y protección que determine el Organismo Competente.

v. Depósitos complementarios

Cuando los depósitos resultan complementarios de una o más actividades principales, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

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

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

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

b) Depósito complementario de comercio mayorista:

Los depósitos complementarios de comercio mayorista que no cumplan con lo establecido en el inciso a) de este artículo se ajustarán a los efectos de la localización al punto 3.12.1.

c) Depósito complementario de industria:

Los depósitos complementarios de industrias que se localicen en la misma parcela donde se desarrolla la actividad principal, se regirán a los efectos de la localización por las normas que regulen la actividad principal.

l. Estacionamiento, Bicicleta, Carga y Descarga

Las siguientes disposiciones regulan estacionamiento, bicicletas y carga y descarga:

i. Guarda y Estacionamiento

Cada vehículo deberá tener asegurado acceso directo con ingreso y egreso hacia y desde su correspondiente cochera a la vía pública, dentro del local, sin que ello implique movilizar ningún otro vehículo para abrir paso y se deberá demostrar gráficamente la posibilidad de estacionar cada cochera con mínima maniobra y sin obstáculos, de acuerdo con las medidas mínimas de las cocheras, según vehículos a estacionar o guardar y de las circulaciones de acceso a los mismos, que se establecen en la normativa de Edificación.

Espacio guardacoches

Cada vehículo deberá tener acceso directo desde la vía pública.

ii. Disposiciones especiales para Área Central

En el área comprendida por el polígono de Av. Paseo Colón, Av. Belgrano, Bernardo de Irigoyen, Av. De Mayo, Av. Rivadavia, Montevideo, Av. Corrientes, Av. Callao, Av. Corrientes, Montevideo, Av. Córdoba, Carlos Pellegrini, Av. Santa Fe, Florida, San Martín, Av. N. Alem, La Rábida y Av. Paseo Colón, está prohibida la construcción, ampliación y habilitación de garajes y/o playas de estacionamiento cubiertas o descubiertas

iii. Servidumbres de Estacionamiento, Bicicleta y Carga y Descarga

Las servidumbres de estacionamiento, bicicleta y carga y descarga se regulan por las siguientes disposiciones (27)

(27) Aplica la servidumbre en el caso de obra nueva. Las habilitaciones pueden cumplir las mismas disposiciones de distancia, con habilitaciones de los requisitos. Esto colabora con el cambio de uso de los edificios, que no tienen contemplados los requisitos y se pueden resolver con alquileres ya que la habilitación hoy tiene tiempo perentorio.

iv. Estacionamiento

A los efectos del cumplimiento de las prescripciones referentes a requerimientos de guarda y estacionamiento de vehículos, podrá establecerse servidumbre real con otra parcela en el que se construya un garaje de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Su superficie o la suma de ésta con la del garaje que se construya en la parcela dominante no será inferior a la establecida por el mencionado requerimiento para este último.
- La parcela sirviente podrá estar ubicado en otra manzana a una distancia no mayor que doscientos (200) metros medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Oficial con los ejes divisorios de ambas parcelas.
- La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de obra en la parcela dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de las parcelas afectadas, aunque estos sean de un mismo dueño, y mientras subsiste el edificio dominante.
- El garaje comercial o playa de estacionamiento sirviente debe estar construido antes de la concesión del conforme final de obra de la parceladominante.
- Una misma parcela podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en él se acumulen las superficies requeridas en cada uno de los casos.

v. Bicicleta

A los efectos del cumplimiento de las prescripciones referentes a requerimientos de

bicicletas, podrá establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya “playa de estacionamiento o garaje comercial” de acuerdo con las siguientes condiciones:

- El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana a una distancia no mayor que

Doscientos (200) metros medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las inter- secciones de la Línea Oficial con los ejes divisorios de ambos predios.

- La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo dueño, y mientras subsiste el edificio dominante.
- El garaje comercial o playa de estacionamiento sirviente debe estar construido antes de la concesión del conforme final de obra del predio dominante.
- Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en él se acumulan las superficies requeridas en cada uno de los casos.

vi. Carga y descarga

En relación a los requerimientos de carga y descarga en las Áreas Ambientales.

- No será de aplicación el artículo 3.13.5 inc. a) y b).
- Los usos comprendidos en la Descripción “Servicio alimentación en general” no podrán

realizar la carga y descarga de mercaderías en la vía pública.

- Podrá establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya “playa de

estacionamiento o garaje comercial” de acuerdo con las siguientes condiciones:

Su superficie o la suma de ésta con la de la “playa de estacionamiento y garaje comercial” que exista en el predio dominante no debe ser inferior a la establecida por el mencionado requerimiento para este último.

El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana a una distancia no mayor que cien (100) metros medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Oficial con las líneas divisorias de ambas parcelas.

La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo dueño, y mientras subsiste el edificio dominante.

El garaje comercial o playa de estacionamiento sirviente debe estar construido antes de la concesión del conforme final de obra del predio dominante.

Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones

establecidas en el presente artículo, siempre que en él se acumulan las superficies requeridas en cada uno de los casos.

vii. Casos Especiales

Las siguientes disposiciones rigen para los requerimientos de carga y descarga, y estacionamiento:

viii. En edificios

Los requerimientos de carga y descarga, y estacionamiento para vehículos previstos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 serán optativos para los edificios que se hallaren en las siguientes condiciones:

- a) En parcelas cuyo ancho libre sea menor de diez metros (10m). (28)
- b) En parcelas cuya superficie sea menor a ciento cincuenta metros cuadrados (150m²).
- c) En edificios preexistentes cuando cuenten con planos aprobados con anterioridad al 01/05/1977 en los que se prevean los siguientes usos:
 - Categoría Educación en todos sus rubros
 - Vivienda individual
 - Vivienda colectiva
 - Oficina comercial

Estudios y consultorios profesionales (29)

Nota del CPAU:

(28) En caso de esquina si un lado es de ancho libre sea menor de diez metros (10m). En parcelas pasantes cuando el promedio de sus frentes medidos sobre LO es de ancho libre menor de 10m.

Los 10 m de ancho libre se considerarán como el promedio de la medida en la LO y la LIB.

(29) No diferenciar por usos, aplicarlo el artículo para cualquier rubro que tenga antecedentes.

- d) En las actividades productivas a desarrollarse en las Áreas de Media Mixtura de Usos (2 y 3) y en la Alta Mixtura de Usos (4) cuyo ancho de calle sea menor a diecisiete metros treinta centímetros (17,30m), los requerimientos de carga y descarga son de cumplimiento obligatorio no siendo de aplicación lo dispuesto en el inciso a) de este punto.

m. En edificios ampliados

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

Cuando la ampliación no supere el 50% de la superficie cubierta preexistente, los

citados requerimientos serán exigibles en función de la superficie de la obra nueva correspondiente a la ampliación salvo el caso de edificios catalogados conforme las previsiones del Título 9.

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

- Categoría Educación en todos sus rubros
- Vivienda individual
- Vivienda colectiva
- Oficina comercial

Estudios y consultorios profesionales. (29)

Nota del CPAU:

- (29) No diferenciar por usos, aplicarlo el artículo para cualquier rubro que tenga antecedentes.

i. En edificios reformados o transformados

Cuando el valor de las reformas o transformaciones supere el 50% del valor económico de las construcciones preexistentes, se deberá cumplir con los requerimientos de carga y descarga, guarda y estacionamiento para vehículos (30) previstos en el Cuadro de Usos N° 3.3 en función de la totalidad de la superficie cubierta de los mismos. La determinación del porcentual, así como el valor al cual se refiere, se llevará a cabo con la intervención de los Organismos Competentes.

Cuando el valor de las reformas o transformaciones no supere el 50% del valor de las construcciones preexistentes, los citados requerimientos no serán exigibles.

Nota del CPAU:

(30) Entendemos que no aplicaría los módulos de bicicletas, estamos de acuerdo.

n. Uso Portuario

Corresponden a las áreas afectadas a la actividad portuaria. Están delimitadas según Planchetas de Edificabilidad y Usos del Suelo. Sus usos son aquellos derivados de la actividad portuaria y los usos complementarios indispensables para el desarrollo de dicha actividad.

Ante cada requerimiento que se formule, para la implantación de un uso no portuario, el Consejo analizará la procedencia del caso y propondrá las normas correspondientes.

La Nación ejercerá la jurisdicción federal de la navegación y el comercio exterior, con carácter restrictivo. Las autoridades locales conservan los poderes de policía e imposición en tanto no interfieran en el cumplimiento de aquellos fines.

o. Uso Ferroviario y Vías Férreas

Las siguientes disposiciones regulan usos en estaciones ferroviarias, bajo viaductos ferroviarios y estaciones ferroviarias

i. Estaciones Ferroviarias

En los edificios de las estaciones ferroviarias destinadas al transporte de pasajeros, se admite localizar los usos permitidos en las Área de Alta Mixtura de Usos (4), comprendidos en las Descripciones: “comercio minorista de productos de abasto y alimenticios”, “alimenticios en general y gastronomía”, “comercio minorista alimenticios por sistema de venta”, “comercio minorista no alimenticios por sistema de venta” y “comercio minorista excluido comestibles como uso principal” del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 permitidos en la citada Área de Mixtura de Usos, hasta un máximo del 40% de su superficie cubierta, sin ocupar andenes ni medios de salida, donde queda prohibida toda actividad que dificulte el traslado y la libre circulación de los pasajeros.

En las Estaciones Ferroviarias la Nación ejerce restrictivamente la jurisdicción federal ferroviaria.

ii. Bajo viaductos ferroviarios

En los bajo viaductos ferroviarios, se permitirá localizar los usos permitidos en las Áreas de Media Mixtura de Usos (2 y 3), excluidos los usos de las categorías “Residencial”, “Educación”. De la categoría “Sanidad” se permiten los rubros “Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires” y “Vacunatorio”.

p. Estaciones Subterráneas

En los edificios de las estaciones de subterráneos, se admite localizar los usos permitidos en las

Área de Alta Mixtura de Usos (4), comprendidos en las Descripciones: “comercio minorista de productos de abasto y alimenticios”, “alimenticios en general y gastronomía”, “comercio minorista alimenticios por sistema de venta”, “comercio minorista no alimenticios por sistema de venta” y “comercio minorista excluido comestibles como uso principal” del Cuadro de Usos de Suelo N° 3.3 hasta un máximo del cuarenta por ciento (40%) de su superficie cubierta, sin ocupar andenes ni medios de salida, donde queda prohibida toda actividad que dificulte el traslado y la libre circulación de los pasajeros.

q. Antenas

La localización de estructuras de soporte de antenas de radio y/o televisión, telefonía móvil celular, radiocomunicaciones, campo de antenas, equipos de transmisión, está regulada con la finalidad de compatibilizar la funcionalidad de dichos elementos con la preservación del espacio urbano, de manera de no alterar relevantemente la estética urbana y que las técnicas propuestas para mitigar su impacto sean eficaces y compatibles con el entorno de su emplazamiento.

i. Procedimiento general

Las solicitudes de localización de estructuras soporte de antenas de radio y/o televisión, telefonía móvil celular, radiocomunicaciones, campo de antenas y equipos de transmisión, deben acreditar el uso de tecnología y la adopción de técnicas y recaudos necesarios para minimizar el impacto visual y medioambiental de las mismas, de acuerdo con las previsiones del artículo 28 de la Constitución de la Ciudad.

Las solicitudes de localización de contenedores o shelters y/o de estructuras soporte de antenas, deberán ser acompañadas de documentación que permita la previsualización del proyecto de instalación en el entorno en que se inserta, permitiendo conocer a priori el resultado de la pro- puesta formulada por el solicitante.

El Organismo Competente podrá requerir al solicitante una modificación y/o adecuación de los criterios, técnicas y tipologías que haya propuesto para la localización de la estructura soporte de antena, con el objeto de lograr una mayor adaptación al entorno y mitigación del impacto visual de la misma.

El Consejo asimilará, a requerimiento del Organismo Competente, las nuevas tipologías de estructuras soporte de antenas que se presenten, a las tipologías definidas y reguladas en la presente.

El Organismo Competente rechazará sin más trámite las solicitudes que no den cumplimiento a los requisitos establecidos en el presente artículo.

ii. Condiciones de aprobación en parcelas privadas

- a) Áreas de Baja Mixtura de Usos (1): Se autorizará la localización de estructuras soporte de antenas pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.
- b) Áreas de Media Mixtura de Uso A (2): Se autorizará la localización de estructuras soporte de antenas monoposte y pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.
- c) Áreas de Media Mixtura de Uso B (3): Se autorizará la localización de estructuras soporte de antenas torre, mástil, monoposte y pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio
- d) Áreas de Alta Mixtura de Usos (4): Se autorizará la localización de estructuras soporte de antenas torre, mástil, monoposte y pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.
- e) En las APH, en edificios catalogados y/o monumentos históricos nacionales y en las AE: Únicamente se autorizará la localización de contenedores o shelters y/o estructuras soporte de antenas pedestal y vínculo y la boca tapada de transmisión en solados, previo dictamen favorable del Organismo Competente, el que evaluará que dicha localización no altere, de manera relevante, la estética urbana y que las técnicas propuestas para mitigar su impacto sean eficaces y compatibles con el entorno de su emplazamiento.

iii. Condiciones de aprobación en espacio público

La localización de estructuras soporte de antenas emplazadas en el espacio público y en las

áreas UP, con excepción de lo previsto en el artículo 6.10.2, se regula como sigue:

- a) Se autorizará la localización de estructuras soporte de antenas en las columnas de alumbrado público, adaptándose a las indicaciones de las áreas en cuestión. En estos casos deberá reemplazarse la columna existente, debiendo la nueva estructura portante coincidir en diseño y altura final con la columna de alumbrado original del lugar. No podrán estar a la vista directa los elementos relativos al equipamiento de telefonía móvil.
- b) Se autorizará la instalación de bocas tapadas de transmisión en solados. Deberán respetarse las pautas en las áreas especiales donde se indica restituir el solado existente, ya sea por el mismo o similar.

Se deberán indicar las medidas y cotas correspondientes de profundidad de la caja soterrada.

- c) Se autorizará la localización de estructuras soporte de antenas en los elementos del mobiliario urbano propiedad del Gobierno de la Ciudad y debidamente autorizado por éste.

Los elementos permitidos que podrán oficiar de estructuras soporte de antenas son:

- a. refugios de transporte público de pasajeros,
- b. puestos de flores,
- c. escaparates de venta de diarios y revistas,
- d. puestos de libros,
- e. centros de información,
- f. centros de trasbordo.

Estas antenas no podrán superar los setenta y cinco centímetros (0,75 metros) por encima del punto de mayor altura del elemento.

La autorización de la localización de la estructura se otorgará previa firma de un convenio urbanístico celebrado y aprobado por la autoridad competente, que deberá contener una contra- prestación económica o de interés público a cargo del solicitante.

iv. No Sustitución de la Evaluación de Impacto Ambiental

La autorización de localización de estructura soporte de antena no otorga derecho a su instalación hasta tanto no se cumplan los requisitos previstos por la normativa ambiental, para su certificación ambiental y el registro de planos de instalación electromecánica conforme a la normativa vigente.

VINCULOS CON EL CODIGO DE EDIFICACION

Nota del CPAU:

Algunos temas a tratar integralmente con el Código de Edificación para evitar

contradicciones o mantener un hilo conductor en la sanción del ajuste del Código Urbanístico son:

- Medidas del estacionamiento de bicicletas en el CE.
- Suprimir los parámetros de regulación de los Vacíos de Edificación y definirlos en el CUr que es la norma que regula el carácter de los espacios vacíos en el tejido.
- Suprimir la tangente 2 del CE para edificios catalogados cautelares.
- Redefinición de la OBRA MAYOR en virtud a la modificación de la altura permitida en la USAM.