

LEY N° 2.567

Se modifica afectación de polígono del "Barrio Nuevo Colegiales" y se sustituye el art. 1° de la Ley N° 450. Se cataloga con "Nivel de Protección Cautelar" al inmueble sito en Arévalo 2024 al 52, esq. Nicaragua 6065

Buenos Aires, 29 de noviembre de 2007.

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

Artículo 1° Desaféctase del distrito de zonificación E 3 a las parcelas comprendidas por el polígono delimitado por los ejes de las calles Fitz Roy, Niceto Vega, Humboldt, y Paraguay hasta su intersección con la calle Fitz Roy; aféctanse dichas parcelas al Distrito U 20 – “Barrio Nuevo Colegiales”.

Artículo 2° Desaféctase del Distrito U 20 – “Barrio Nuevo Colegiales” a las parcelas frentistas a la Av. Santa Fe entre la calle Humboldt y las vías del ex Ferrocarril General Bartolomé Mitre; aféctanse dichas parcelas al Distrito de zonificación C3I.

Artículo 3° Sustitúyese el párrafo 5.4.6.21 Distrito U 20 – “Barrio Nuevo Colegiales” del Código de Planeamiento Urbano, por el texto que obra en el Anexo I, que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente.

Artículo 4° Efectúese la división catastral del predio delimitado por la avenida Álvarez Thomas, Concepción Arenal, Conde y Dorrego, el que quedará dividido en dos predios: el primero delimitado por Av. Álvarez Thomas, Concepción Arenal, Gral. Enrique Martínez y Dorrego; y el segundo delimitado por la calle Gral. E. Martínez, Concepción Arenal, Conde y Dorrego.

Artículo 5° Sustitúyase el artículo 1° de la Ley N° 450 por el siguiente texto: "Aféctase el predio delimitado por el eje de la avenida Álvarez Thomas, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Gral. E. Martínez y eje de la calle Dorrego hasta su intersección con la avenida Álvarez Thomas, para el funcionamiento de un mercado de objetos varios denominado "Mercado de Pulgas" y el desarrollo en el mismo de un área artística, cultural y educativa.

Artículo 6° Aféctese el predio delimitado por las calles Conde, Concepción Arenal, Gral. Enrique Martínez y Dorrego a Zonificación UP (Urbanización Parque).

Artículo 7° Sustitúyese el Plano N° 5.4.6.21 y el Gráfico N° 5.4.6.21 del Código de Planeamiento Urbano e incorpórase el Plano N° 5.4.6.21 c5 al Código de Planeamiento Urbano, obrante en el Anexo II que a todos sus efectos forman parte integrante de la presente.

Artículo 8º Encomiéndase al Poder Ejecutivo, a través de la Dirección General de Interpretación Urbanística, la adecuación de las Planchetas y planos anexos del Código de Planeamiento Urbano de acuerdo a lo establecido en la presente Ley.

Artículo 9º Catalóguese con Nivel de Protección "Cautelar" el inmueble localizado en la calle Arévalo 2024/26/28/52 esquina Nicaragua 6065 (Ex Hogar de niñas huérfanas de la fundación de Damas Israelitas), asentado como Circunscripción 17, Sección 35, Manzana 77, Parcela 26, en los términos del artículo 10.3.3, correspondiente al Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 10º Incorpórese el inmueble catalogado por el artículo 9º al catálogo previsto en el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 11º El Poder Ejecutivo, a través de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, dependiente del Ministerio de Justicia y Seguridad, deberá asentar en la documentación catastral correspondiente la catalogación establecida por el artículo 9º de la presente.

Artículo 12º La Ficha de Catalogación N° 35-77-26 constituye, el Anexo III que, a todos sus efectos, forma parte de la presente ley.

Artículo 13º Comuníquese. de Estrada - Bello



CLAVES DE LECTURA

En rojo: lo que se agrega

~~Tachado~~: lo que se quita

En celeste: comentarios propios

ANEXO I

5.4.6.21 Distrito U20 - Barrio Nuevo Colegiales

El distrito de zonificación U 20 se encuentra graficado según el Plano N° 5.4.6.21

1) **Delimitación:**

El Distrito U20 se halla delimitado por el eje de la Avenida Federico Lacroze, vías del ex Ferrocarril General Bartolomé Mitre, ~~línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Santa Fe vereda par, eje de la calle Humboldt hasta el eje de la Avenida Niceto Vega, eje de la calle Fitz Roy hasta el eje de la Avenida Córdoba y por su eje hasta la intersección con la Avenida Federico Lacroze.~~

~~Norma General: El Consejo deberá emitir dictamen favorable sobre todo proyecto que involucre dos o más parcelas englobadas o se desarrolle sobre una parcela mayor de 2.500m² en cualquiera de las zonas o subzonas de este distrito.~~

Aplicación: será de aplicación lo establecido en el parágrafo 4.10 "Completamiento de tejidos" para las zonas 3, 4 y 5 y lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 a) respecto de las referencias de "guarda y estacionamiento" y de "carga y descarga" para todos los usos admitidos en todas las zonas.

2) **Zonificación:** El Distrito U20 se divide en las siguientes zonas.

ZONA 1

1a - Residencial ~~exclusivo~~

1b - Residencial, de servicios y equipamiento ~~Servicios comerciales y equipamiento general de la Ciudad.~~

~~Zona 1c- Equipamiento general de la Ciudad.~~

~~Zona 1d- Residencial de densidad media y alta.~~

ZONA 2

2a - Residencial de baja densidad

2b - Residencial de baja densidad con equipamiento comercial

ZONA 3 - Residencial de densidad media

ZONA 4 - Residencial de ~~media y~~ alta densidad

ZONA 5 - Residencial ~~de alta densidad~~ y de equipamiento

ZONA 6 - Residencial de densidad media y alta

ZONA UF- Urbanización Futura

~~ZONA RU- Reserva Urbana.~~

ZONAS UP

UP1 - Plaza Mafalda.

UP2 - Centro educacional y de esparcimiento

UP3 - Centro educacional superior

UP4 - Área de esparcimiento activo

UP5 - ~~Espacio verde Área de esparcimiento - Población pasiva.~~

3) ZONA 1 (Z1)

La Zona 1 se subdivide en **2 Subzonas: Z1a y Z1b** ~~4 Subzonas Z1a, Z1b, Z1c y Z1d.~~

3.1 Zona 1a

3.1.1 Delimitación: La Zona 1a se halla delimitada por el eje de la Avenida Álvarez Thomas, ejes de las calles Santos Dumont, Gral. Enrique Martínez y Concepción Arenal.

3.1.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de edificios para vivienda en grandes predios con densidad media y media alta.

~~3.2.3 Estructura parcelaria: Se admite como parcela mínima aquella que posea una superficie~~

~~igual o mayor a los 2.000 m².~~

~~3.2.4 Estímulo a las grandes parcelas~~

~~Se premiará al englobamiento de parcelas con incrementos sobre el F.O.T. básico en la proporción~~

~~siguiente:~~

Parcela	Incremento	F.O.T.
2.000m²	-	Básico: 2,5
4.000m²	0,3	2,8
6.000m²	0,6	3,1
8.000m²	1	3,5
10.000m² o más	1,5	4

3.1.3 Morfología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre exclusivamente.

a) Ocupación del suelo de la parcela F.O.S.: 25% máximo.

b) Área edificable:

Retiros:

Parcelas frentistas a: Av. Álvarez Thomas, 10m desde L.O.; Av. Dorrego y calles restantes, 5m desde L.O.

De líneas divisorias de Parcelas: mínimo 5m

c) Superficie máxima edificable

F.O.T. máx.: 2,5

3.2 Zona 1b

3.2.1 Delimitación: La zona 1b se halla delimitada por el eje de la calle ~~Cramer~~ **Av. Álvarez Thomas**, eje de la Avenida Dorrego, eje de la calle Conde y eje de la calle Concepción Arenal.

3.2.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de servicios comerciales y equipamiento general de la ciudad, **con vivienda de densidad media y alta.**

3.2.3 Estructura Parcelaria: No se admite la subdivisión de las parcelas existentes. ~~Se admite el englobamiento parcelario.~~

3.2.4 Morfología Edilicia: Se admiten edificios ~~entre medianeras,~~ **de perímetro semilibre** y de perímetro libre.

a) Ocupación del Suelo. FOS máximo **65%** ~~80%~~

El área edificable surge de lo graficado en el Plano N° 5.4.6.21 c1 (no publicado). El retiro de frente graficado en dicho Plano será de cumplimiento optativo y no corresponde la aplicación de la LFI ni la LIB.

b) Superficie máxima edificable: FOT Máximo ~~3~~ **4,5**

c) Altura máxima: ~~Idem Z5~~ **12m.**

3.2.5 Usos permitidos:

Se admitirán los usos consignados para el distrito de zonificación E3, según Cuadro de Usos N° 5.2.1 a). En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley 123, sus modificatorias y ampliatorias.

~~Comerciales, de venta de artesanías y antigüedades.~~

~~Educativos, escuela taller y de restauración.~~

~~Centro cultural y proyección de audiovisuales.~~

~~Gastronomía, hasta un máximo del 5% de la superficie total de las parcelas.~~

~~**3.4 Zona 1c**~~

~~3.4.1 Delimitación: La Zona 1c se halla delimitada por el eje de la calle Dorrego, el eje de la calle Cap. Gral. Ramón Freire, el eje de la calle Concepción Arenal y el eje de la calle Conde, según~~

~~Plano N° 5.4.6.21~~

~~3.4.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de equipamiento general de la Ciudad.~~

~~3.4.3 Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.~~

~~3.4.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.~~

~~Ocupación del Suelo:~~

~~F.O.S. máx. = 80%~~

~~Superficie máxima edificable:~~

~~F.O.T. máx. = 1,5~~

~~Plano límite: 12m.~~

~~Requerimiento de estacionamiento: un módulo cada 100 m² construidos.~~

~~3.4.5 Usos permitidos:~~

~~Estudios de televisión, producción y post producción de películas y audiovisuales.~~

~~**3.5 Zona 1d**~~

~~3.5.1 Delimitación: La Zona 1d se halla delimitada por el eje de la calle Dorrego, el eje de la calle Conesa, el eje de la calle Concepción Arenal y el eje de la calle Cap. Gral. Ramón Freire,~~

~~según Plano N° 5.4.6.21.~~

~~3.5.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de vivienda de densidad media y media~~

~~alta.~~

~~3.5.3 Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.~~

~~3.5.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre.~~

~~Ocupación del Suelo:~~

~~F.O.S. máx. = 50%~~

~~Superficie máxima edificable:~~

~~F.O.T. máx. = 4~~

~~Plano límite: 30m.~~

~~3.5.5 Usos permitidos:~~

~~Vivienda colectiva. Consultorios anexos a vivienda.~~

4) ZONA 2 (Z2)

La Zona 2 se subdivide en 2 Subzonas: Z2a y Z2b.

4.1 Zona 2a

4.1.1 Delimitación: según el Plano N° 5.4.6.21, la Zona 2a se halla delimitada por dos sectores: 1) eje de la calle Cramer, el deslinde de la zona UP4, eje de la calle Tte. Benjamín Matienzo, deslinde con UP2, eje de la calle Santos Dumont, y deslinde con el Z5 hasta su intersección con la calle Cramer. 2) el delimitado por el distrito UF correspondiente a las vías del ex Ferrocarril General Bartolomé Mitre, eje de Zapata, eje de la Av. Dorrego, eje de la calle Cramer y deslinde con UF y con la zona Z6 hasta las vías del ex Ferrocarril General Bartolomé Mitre. ~~La Zona 2a se halla delimitada por el eje de la calle Olleros, eje de la calle Crámer, el deslinde de la Zona UP4 y UP5, eje de la calle B. Matienzo, UP2, eje de la calle Santos Dumont y eje de la calle Martínez según el Plano N° 5.4.6.21.~~

4.1.2 Carácter urbanístico: La Zona 2a está destinada a la localización de viviendas, con una densidad poblacional baja.

4.1.3 Estructura parcelaria: ~~No~~ se permite la subdivisión de las parcelas existentes.

4.1.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

a) Ocupación del suelo de la parcela

El área edificable surge de lo graficado en el Plano N° 5.4.6.21 c3 (no publicado). ~~El retiro de frente graficado en dicho Plano será de cumplimiento optativo.~~

b) Superficie máxima edificable: FOT: máximo.: 1,5

c) Altura máxima permitida

Se permitirá alcanzar una altura máxima de 9,00 m. H máx. = 9 m.

A partir de dicha altura podrá admitirse la construcción de un piso retirado a una distancia de 2 m. desde la L.O. y de 3 m. de altura hasta alcanzar un Plano Límite Horizontal a 12 m desde la cota de la parcela.

Por encima de dicha altura sólo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escaleras, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

~~d) Vivienda individual: Cuando la parcela se destine a la construcción de una sola vivienda, ésta respetará únicamente el área edificable (punto 4.4.2), quedando sin limitación los parámetros sobre FOT y alturas máximas.~~

4.1.5 Usos

Se admitirán los usos permitidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 a) para el distrito de zonificación R 1 b I – 4. con consulta al Consejo los usos Escuela Secundaria (oficial o privada), Academia e Instituto de Enseñanza. En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley 123, sus modificatorias y ampliatorias.

~~a) Usos permitidos~~

~~Residencia: vivienda individual y colectiva, baulera.~~

~~Servicios: estudio o consultorio anexo a vivienda.~~

~~Educación: preescolar y primaria, guardería.~~

~~b) Usos requeridos~~

~~Un módulo de estacionamiento por unidad de vivienda.~~

4.2 ZONA 2b

4.2.1 Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21, la Zona 2b se halla conformada por dos sectores: 1) el delimitado por el eje de la calle J.A. Cabrera, el eje de la calle Arévalo, el eje

de la calle Nicaragua ~~y eje de la calle Fitz Roy~~ hasta el deslinde con la zona Z4, eje de la calle Costa Rica hasta el deslinde con la zona Z3, y hasta su intersección con el eje de la calle Cabrera.

2) las parcelas frentistas comprendidas entre el eje de la calle El Salvador (acera par) entre el eje de la calle Arévalo y el pasaje Convención. ~~Deslinde con RU (Reserva Urbana), eje de la calle Gramer, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Amenabar, deslinde con Z5 y vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre (ramal principal).~~

4.2.2 Carácter urbanístico: La Zona 2b está destinada a la localización de vivienda de baja densidad y equipamiento comercial diario.

4.2.3 Estructura parcelaria: ~~No~~ se permite la subdivisión de las parcelas existentes.

4.2.4 Morfología edilicia: Se admite la edificación entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

a) Ocupación del suelo de la parcela

El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1 y c2 (no publicado). El retiro de frente graficado en dicho Plano será de cumplimiento optativo.

b) Superficie máxima edificable: FOT: 1,5 máximo.

c) Altura máxima permitida

Se permitirá alcanzar la altura máxima de 9,00 m. H máx.: 9,00 m.

A partir de dicha altura podrá admitirse la construcción de un piso retirado a una distancia de 2 m. desde la L.O. y de 3 m. de altura hasta alcanzar un Plano Límite Horizontal a 12 m desde la cota de la parcela.

Por encima de dicha altura sólo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escaleras, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

~~d) Vivienda individual:~~

~~Idem Zona 2a, (4.1.4 d))~~

4.2.5 Usos permitidos:

Residencia: Vivienda individual y colectiva, baulera.

Comercio minorista: fiambrería, lechería, almacén, panadería (expendio); quiosco; venta diarios, revistas; farmacia.

Venta de ropa confeccionada, lencería, blanco, mantelería, textiles en general y pieles, máximo 50 m² y hasta 2 por cuadra.

Educación: preescolar y primaria, guardería.

Servicios: consultorio o estudio profesional, garaje.

Alimentación en general: en las parcelas frentistas a las calles Honduras, Gorriti y Bonpland, entre J.A. Cabrera y Honduras se admitirán los siguientes usos: restaurante, cantina, casa de lunch, café, bar, whiskería, cervecería, parrilla, pizzería, lácteos, grill, heladería, elaboración de empanadas, churros, flanes, facturas, con servicio de entrega a domicilio y su referencia. No se permitirá la actividad complementaria de música y canto.

En el resto del polígono descrito en el ítem 4.2.1 se admitirán los usos de alimentación en general con una localización máxima de dos (2) por acera, incluyendo las esquinas, no permitiéndose la ocupación de las mismas ni la actividad complementaria de música y canto. Con consulta al Consejo: Casa Pensión, Hospedaje, Hostal (condicionado por el inmueble), Hotel residencial, Hotel 1 estrella. Escuela secundaria (oficial o privada), Academia e Instituto de Enseñanza.

En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley 123, sus modificatorias y ampliatorias.

~~b) Usos requeridos~~

~~Un módulo de estacionamiento por unidad de vivienda.~~

5) ZONA 3 (Z3)

5.1 Delimitación: según Plano N 5.4.6.21, la Zona 3 se halla delimitada por 3 sectores: 1) Eje de la calle Arévalo, eje de la calle J. Cabrera, fondo de las parcelas frentistas a Humboldt acera par, eje de la calle Costa Rica, eje de Humboldt, fondo de las parcelas frentistas a la Av. N. Vega acera impar hasta el eje de la calle Arévalo.

2) Eje de las calles Amenabar, Dorrego, Crámer y Concepción Arenal.

3) Eje de la calle Conesa, Concepción Arenal y Zapiola, deslinde con el UP4 hasta el eje de la calle Conesa.

5.2 Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización de vivienda, con densidad media y con equipamiento comercial.

5.3 Estructura parcelaria: Entre medianeras (EM) para parcela mínima: la existente.

Para edificio de perímetro libre: Parcela mínima: Superficie 960 m² Frente mínimo: 24,00 m

5.4 Morfología edilicia: Se permite la edificación entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

5.4.1 Edificios entre medianeras

a) Ocupación del suelo de la parcela

El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1, c3, c4 y c5 (no publicado). El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

b) Superficie máxima edificable: FOT: 2,5 (máximo).

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de 18 m. H. máx.: 18,00 m.

~~d) Usos~~

~~Usos permitidos~~

~~Residencial: vivienda individual y colectiva, baulera.~~

~~Comercio minorista: ídem Zona 2B, productos de abasto, ferretería.~~

~~Servicios: consultorio y estudios profesionales;~~

~~garage comercial;~~

~~playas de estacionamiento;~~

~~lavandería – tintorería (recep);~~

~~personales directos; – peluquería;~~

~~Educación: preescolar – primaria;~~

~~secundaria; guardería.~~

~~Sanidad: centro médico; casa de reposo; – laboratorio médico.~~

~~Esparcimiento: canchas de tenis y de frontón con raqueta.(11)~~

~~Usos requeridos~~

~~Guarda automóviles: – 1 módulo por unidad de vivienda.~~

~~Carga y descarga: – Artículo 5.3.1 de este Código.~~

5.4.2 Edificios de perímetro libre

1 Ver Resolución CPU A-46/982, B.M. 16.885

Únicamente en predios de más 960 m² de superficie y 24,00 m mínimos de frente.

a) Ocupación del suelo de la parcela

El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1, c3 , c4, c5 (no publicado) y Gráfico 5.4.6.21. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

b) Superficie máxima edificable: FOT: 3 (máximo)

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de 26,00 m.

H máx.: 26,00 m.

5.4.3 Edificios de perímetro semilibre

Se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo 4.4.3 inc. a).

5.5 Usos permitidos:

Residencia: Vivienda individual y colectiva, baulera.

Comercio minorista: ídem Z 2b, productos de abasto, ferretería.

Servicios: consultorio y estudios profesionales; garaje comercial; playas de estacionamiento; lavandería – tintorería (recep.); personales directos, peluquería.

Educación: preescolar – primaria; secundaria; guardería.

Esparcimiento: canchas de tenis y de frontón con raqueta.¹

En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley 123, sus modificatorias y ampliatorias.

~~d) Usos~~

~~-Usos Permitidos~~

~~Idem edificios entre medianeras.~~

~~Usos requeridos~~

~~Idem edificios entre medianeras~~

6) ZONA 4 (Z4)

6.1 Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21, la zona Z4 se halla delimitada por el eje de la calle Arévalo, eje de la calle Nicaragua, parcelas frentistas a ambas aceras de la calle Fitz Roy, eje de la calle Costa Rica, eje de la calle Humboldt, eje de la calle Charcas, eje de la calle Carranza y eje de la calle Paraguay hasta su intersección con la calle Arévalo.

6.2 Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización de vivienda de alta densidad, con equipamiento comercial y de servicios a nivel zonal.

6.3 Estructura parcelaria: Idem Zona 3.

6.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, y de perímetro libre y de perímetro semilibre.

6.4.1 Edificios entre medianeras

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1 , c2 y c5 (ver gráficos CPU). El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

b) Superficie máxima edificable: FOT: 3 (máximo).

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar una altura máxima de 21 m.

H. máx.: 21 m.

6.4.2 Edificios de perímetro libre: Se admiten exclusivamente en parcelas de 960 m² de superficie y 24,00 m de frente.

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1, c2 y c5 (ver gráficos CPU). El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

b) Superficie máxima edificable: FOT: 3,5

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de 29,00 m.
H. máx.: 29,00 m.

6.4.3 Edificios de perímetro semilibre

Se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo 4.4.3 inc. a).

6.4.4 Usos permitidos:

Residencia: vivienda individual y colectiva, convento, casa pensión, baulera.

Comercio minorista: ídem Zona 3

Servicios: Agencia comercial, Alimentación en general, Bar-Café, Banco (uno por cuadra), Financieras (una por cuadra), Copias-reproducciones, Estudios y laboratorios fotográficos, Garaje comercial (300 cocheras máximas por cuadra), Estudios y consultorios profesionales, Fúnebre (oficina), Hotel (uno por cuadra), Análisis clínicos, Laboratorio médico, Oficina Comercial, Personales directos en general, Animales domésticos: Peluquería y otros servicios, venta (anexada a este servicio), Playa de estacionamiento, Procesamiento de datos- tabulación.

Sanidad: Casa reposo, Centro médico, Sanatorio Clínico, Institutos privados, Primeros Auxilios.

Educación: Preescolar, primaria y secundaria (con internado o no). Guardería, Institutos y Academias.

Culto y Esparcimiento: Templos, Canchas de tenis y frontón con raqueta.

En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley 123, sus modificatorias y ampliatorias.

~~Usos requeridos~~

~~Ídem Zona 3~~

7) ZONA 5 (Z5)

7.1 Zona 5 Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21, la Zona 5a se halla delimitada por parcelas frentistas a la calle Crámer vereda par entre Olleros y Av. Federico Lacroze, parcelas frentistas a la Av. Federico Lacroze vereda par entre Crámer y Álvarez Thomas, parcelas frentistas a Av. Álvarez Thomas vereda impar entre la Av. Federico Lacroze y Santos Dumont. Parcelas frentistas a Av. Cnel. Niceto Vega vereda impar entre Arévalo y Humboldt ~~Fitz Roy~~. El polígono delimitado por eje de la calle Humboldt, línea de fondo de las parcelas frentistas a la Avenida Santa Fe acera par, vías del ex Ferrocarril General Bartolomé Mitre, eje de la Av. Dorrego, eje de la Av. Álvarez Thomas, eje de Av. Federico Lacroze, eje de la Av. Córdoba, eje de la calle Fitz Roy, eje de la Av. Cnel. Niceto Vega, eje de la calle Arévalo, eje de la calle Paraguay, eje de la calle Ángel J. Carranza y eje de la calle Charcas hasta su intersección con la calle Humboldt.

7.2 Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización del equipamiento **barrial y** general de la ciudad, con viviendas de alta densidad.

7.3 Estructura parcelaria: Idem Zona 3

7.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, ~~y~~ de perímetro libre ~~y~~ de perímetro semilibre.

7.4.1 Edificios entre medianeras

a) Ocupación del suelo de las parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1; c2; c3, c4, **c5 (ver gráficos CPU)** y Gráfico N° 5.4.6.21. **El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.**

b) Superficie máxima edificable: FOT: 3,5

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar una altura máxima de 24,00 m. H. máx: 24,00 m. ~~Se podrá ocupar totalmente la parcela hasta 3,50 m de altura.~~

~~d) Usos permitidos~~

~~Residencia: Vivienda individual, colectiva y baulera.~~

~~Comercio minorista: todos excepto Gas envasado, Materiales de construcción, Clase II y III.~~

~~Supermercado Total, Vivero.~~

~~Servicios: todos excepto Estación de radio o TV, Fúnebre con depósito, Laboratorio industrial, Velatorio.~~

~~Educación: Preescolar, Primario, Secundario, Guardería, Institutos y Academias.~~

~~Sanidad: Casa de reposo, Centro Médico, Sanatorio, Clínica, Primeros Auxilios.~~

~~Cultura y esparcimiento: Cine, Cine-Teatro, Auditorium, Café-Concert, Salón de Fiestas, Casa de Baile, Boite, Canchas de Tenis y de Frontón con Raqueta.~~

~~Depósito: únicamente integrados al uso principal.~~

~~Industrias: Conforme a lo permitido según los Cuadros de Usos N° 5.2.1 para el Distrito E1.~~

~~Se admiten únicamente sobre las calles Dorrego, Arévalo y sus transversales, entre Niceto Vega y Soler.~~

~~Comercio mayorista: (Exposición y venta) conforme a lo permitido según los Cuadros de Usos N° 5.2.1 para el Distrito E1. Ubicación: Idem Industrias.~~

~~e) Usos requeridos: Idem Zona 3~~

7.4.2 Edificios de perímetro libre

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1, c2, c3, c4, **c5 (ver gráficos CPU)** y Gráfico N° 5.4.6.21. **El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.**

b) Superficie máxima edificable: FOT: 3,8 máximo.

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de 31,00 m. H máx.: 31,00 m.

~~Optativamente se podrá construir un basamento cuya altura fija será de 7,50 m. Hasta 3,50 m se podrá ocupar totalmente la parcela~~

7.4.3 Edificios de perímetro semilibre

Se deberá cumplir con lo establecido en el párrafo 4.4.3 inc. a).

7.5 Usos permitidos

Se admitirán los usos consignados para el distrito de zonificación E3, según Cuadro de Usos N° 5.2.1 a). En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley 123, sus modificatorias y ampliatorias.

~~d) Usos permitidos~~

~~Idem edificios entre medianeras~~

~~e) Usos requeridos~~

~~Idem edificios entre medianeras~~

8) ZONA 6 (Z6) (ahora RU)

8.1 Delimitación: La zona 6 afecta a las siguientes parcelas: Circunscripción 17, Sección 35, Manzana 066D, Parcelas 006 y 004A. (Santos Dumont/Cramer/Jorge Newbery/ vías del ex Ferrocarril General Bartolomé Mitre -torres existentes-)

8.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de edificios para vivienda en grandes predios con densidad media.

9) ZONA UF- Urbanización Futura (ahora RU)

9.1 Delimitación: La Zona UF afecta las siguientes parcelas de la Circunscripción 17, Sección 35: Manzana 69, Parcela 000 (Jorge Newbery/Cramer/ vías del ex Ferrocarril General Bartolomé Mitre) y Manzana 065a Parcela LZ1 (Santos Dumont esq. Cramer).

8) ZONA RU - Reserva Urbana

~~8.1 Delimitación: La Zona RU se halla delimitada por el deslinde con las vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre (ramal principal), deslinde con la Zona 2b, eje de la calle Crámer, eje de~~

~~la calle Santos Dumont, deslinde con UP4, deslinde con la Zona 2a (área de FOETRA), eje de la~~

~~calle J. Newbery y eje de la calle Crámer, según Plano N° 5.4.6.21.~~

~~8.2 Carácter urbanístico: Zona de reserva, destinada para usos complementarios del residencial.~~

~~8.3 Estructura parcelaria: No se admite su parcelamiento.~~

~~8.4 Morfología edilicia: Normas de desarrollo urbanístico a estudiar en su oportunidad.~~

10) ZONAS UP

10.1 Zona UP1

10.1.1. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21 la Zona UP1 se halla delimitada por el eje de las calles E. Martínez, Santos Dumont, Concepción Arenal y Conde, Plaza Mafalda.

10.2 Zona UP2

10.2.1. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21 la Zona UP2 se halla delimitada por las calles Cap. R. Freire, Concepción Arenal, Conde y deslinde con la zona Z2a, Escuela y Polideportivo Colegiales.

~~9.2 Carácter urbanístico: Centro Educativo y de esparcimiento vecinal.~~

10.3 Zona UP3

10.3.1. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21 la Zona UP3 se halla delimitada por el eje de las calles Cap. R. Freire, Concepción Arenal, Zapiola y Tte. Matienzo.

~~10.2 Carácter urbanístico: Centro de actividad educativa universitaria.~~

~~10.3 Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión.~~

~~10.4 Morfología edilicia:~~

~~Edificación de perímetro libre~~

~~F.O.T.: 1~~

~~F.O.S.: 40%~~

~~Retiros: de L.O. de 6m mínimo.~~

~~Opción: un 10% de la longitud de la L.E. podrá coincidir con la L.O.~~

10.4 Zona UP4

10.4.1. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21 la Zona UP4 se halla delimitada por dos sectores: 1) eje de calle Cramer, eje de la calle Tte. Benjamín Matienzo, eje de la calle Conesa, deslinde con la zona Z3, eje de la calle Zapiola, eje de la calle Tte. Benjamín Matienzo y deslinde con la Z2a hasta Crámer. 2) Las parcelas denominadas: Circunscripción 17, Sección: 35, Manzana: 66D, Parcela: 007 (Crámer 260) y Circunscripción: 17, Sección: 35, Manzana: 51, y Parcela: 0FRB (Crámer esq. Concepción Arenal esq. Conesa).

10.4.2 Carácter Urbanístico: Área de esparcimiento

10.4.3 Estructura Parcelaria: No se permite la subdivisión

~~11.1 Delimitación: La Zona UP4 se halla delimitada por el eje de la calle Conesa, deslinde con~~

~~Zona 2a, eje de la calle Crámer, deslinde con la Zona 2a, deslinde con RU, eje de la calle Santos~~

~~Dumont, eje de la calle Crámer, eje de la calle Concepción Arenal excluida la Estación de transferencia de basura, según Plano N° 5.4.6.21.~~

~~11.2 Carácter urbanístico: Área de esparcimiento activo a nivel vecinal de uso público.~~

~~11.3 Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión.~~

10.5 Zona UP5

10.5.1. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21 la Zona UP5 se halla delimitada por: eje de las calles Conde, Concepción Arenal, Gral. Enrique Martínez y Dorrego.

~~12.1 Delimitación: La Zona UP5 se halla delimitada por: eje de la calle Conesa, eje de la calle~~

~~Benjamín Matienzo y deslinde con la Zona 2a según Plano N° 5.4.6.21.~~

~~12.2 Carácter urbanístico: Área de esparcimiento para clase pasiva vecinal.~~

~~12.3 Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión~~

NORMAS ESPECIALES

Ley N° 450, B. O. N° 1.025

Artículo 1° Aféctase el predio delimitado por el eje de la Avenida Álvarez Thomas, deslinde con la Zona 5 del Distrito U 20, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Conde, eje de la calle Dorrego hasta su intersección con la Avenida Álvarez Thomas para el desarrollo de un área artística, cultural y educativa de gestión estatal.

LEY N° 2.241

Artículo 1° - Desaféctese como distrito de zonificación U20 Z5, a los terrenos integrantes de la manzana delimitada por el eje de la calle El Salvador, eje de la calle Arévalo, eje del Pasaje de la Convención y eje de la calle Honduras, correspondiente a la Ley N° 449, Plancheta N° 6.

Artículo 2° - Aféctese al distrito de zonificación U20 Z2b a los terrenos integrantes de la manzana delimitada por el eje de la calle El Salvador, eje de la calle Arévalo, eje del Pasaje de la Convención y eje de la calle Honduras, correspondiente a la Ley N°449, Plancheta N° 6.

Artículo 3° - Comuníquese, etc. de Estarada – Bello (esta rezonificación vuelve a ser Z5)

ANEXO II

Normas de edificación
E.L. de los edificios
de uso residencial

Normas de edificación
E.L. de los edificios
de uso residencial

ZONAS	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5
	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>
	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>
	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>
	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>
	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>
	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>
	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>	<p>NO SE ADMITE BASAMENTO</p>

"ES COPIA FIEL"

DISTRITO UZO
BARRIO NUEVO COLEGALES
GRAFICO N° 5.1.6.21

Dr. Juan Pablo Arellano
Director General
Instituto Registral y Catastral

