



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
"2020. Año del General Manuel Belgrano"

Decreto

Número:

Buenos Aires,

Referencia: EE 29444205/GCABA/DGALE/20. LEY 6361

Buenos Aires, 26 de noviembre de 2020.

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

sanciona con fuerza de Ley

Artículo 1º.- Suprímense del artículo 1.4.2.1. “Generales relativos al Uso” del Título 1 “Generalidades, Principios y Definiciones”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, las siguientes definiciones:

Uso complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma unidad de uso, funciones complementarias y compatibles con el desarrollo del uso principal y su funcionamiento sea de forma conjunta.

Art. 2º.- Incorpóranse al artículo 1.4.2.1. “Generales relativos al Uso” del Título 1 “Generalidades, Principios y Definiciones”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, las siguientes definiciones e intercalanse según su orden alfabético:

Depósito: Superficie cubierta o descubierta donde se almacenan productos (materias primas, semi elaborados y/o terminados) para su resguardo.

Fachada activa: Se considera fachada activa a aquella fachada principal que cuenta con articulación entre el interior y el exterior del edificio, mediante vanos y/o espacios con visibilidad al interior y/o transparencia.

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

Uso complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

Uso productivo o industrial: Se considera uso productivo o industrial a toda elaboración, transformación física, química o biológica, remanufactura o destrucción de materias primas –tangibles o intangibles- para fabricar por cualquier medio, cualquier tipo de productos o bienes de capital, y su reparación.

Art. 3º.- Suprímense del artículo 1.4.2.2. “Tipos de uso” del Título 1 “Generalidades, Principios y Definiciones”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, las siguientes definiciones:

Albergue Turístico/Hostel Estándar y Superior: Establecimiento que ocupa la totalidad de un inmueble o un conjunto de edificios de unidad de explotación, donde se brinda alojamiento en habitaciones compartidas pudiendo contar con habitaciones privadas, baños compartidos y/o privados, que cuenta con espacios comunes de estar, comedor y cocina equipada para que los huéspedes preparen sus propios alimentos, facilitando así la integración sociocultural entre los alojados, sin perjuicio de contar con otros servicios.

Alimentación en general y gastronomía: Establecimientos destinados a la exposición y venta de productos comestibles para ser consumidos en el lugar.

Centro cultural: Espacio no convencional y/o experimental y/o multifuncional donde se realizan manifestaciones artísticas de cualquiera tipología, espectáculos, funciones, festivales, bailes, exposiciones, instalaciones y/o muestras con participación directa o tácita de los intérpretes y/o asistentes sobre el escenario. Las tipologías definidas son las siguientes:

- a. Centro cultural “Clase A”: Hasta ciento cincuenta (150) personas, no pudiendo ser la superficie de piso mayor a trescientos (300) m².
- b. Centro cultural “Clase B”: Desde ciento cincuenta y uno (151) a trescientos (300) personas, no pudiendo ser la superficie de piso mayor a quinientos (500) m².
- c. Centro cultural “Clase C”: Desde trescientas una (301) hasta quinientas (500) personas, no pudiendo ser la superficie de piso mayor a mil (1000) m².
- d. Centro cultural “Clase D”: Más de quinientas una (501) personas, la superficie de piso mayor a mil (1000) m².

Centros de concentración logística: Predios donde se brinden servicios de alquiler y uso de espacios para: carga, descarga, distribución, redistribución y almacenamiento de mercadería transportada.

Instituto de Educación Superior: Establecimiento donde se proporciona el tercer nivel de preparación del sistema educativo. La enseñanza puede ser universitaria, de formación técnica y no universitaria, de gestión estatal o privada.

Instituto de Enseñanza para niños, niñas y adolescentes: Establecimiento donde se dictan cursos oficiales y privados que por sus características en cuanto a duración, articulación y contenidos, no forman parte de los niveles regulares. Los alumnos pueden ser de 5 a 17 años.

Instituto de Enseñanza para adultos: Establecimiento donde se dictan cursos oficiales y privados que por sus características en cuanto a duración, articulación y contenidos, no forman parte de los niveles regulares.

Instituto o centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social): Establecimiento donde se brinda servicio de atención integral en rehabilitación.

Establecimiento de reproducción medicamente asistida: Establecimiento con internación, áreas quirúrgicas y complementarias destinadas a la reproducción medicamente asistida.

Clínica Veterinaria: Establecimiento asistencial con internación para animales.

Depósito: Superficie cubierta o descubierta donde se estacionan productos (materias primas, semi elaborados y/o terminados) para su resguardo, que incluyan local de venta y servicios.

Depósito automatizado (centro de distribución y logística): Se caracteriza por resolver la función de almacenamiento a través de sistemas automáticos sin intervención directa de personas.

Depósito de mercadería en tránsito: Superficie cubierta o descubierta donde una empresa presta a terceros servicio temporario de almacenaje de mercaderías para su resguardo.

Depósitos no automatizados: Usos destinado exclusivamente al almacenaje de artículos y/o productos.

///

Escuela de educación especial de gestión estatal o privada con o sin formación laboral: Establecimiento donde se imparte enseñanza con modalidad de enseñanza especial para personas con discapacidad, con o sin formación laboral, en cualquiera de los niveles educativos (inicial, primario y secundario).

Escuela de educación especial con internado con o sin formación laboral oficial o privada: Establecimiento donde se imparte enseñanza con modalidad de enseñanza especial para personas con discapacidad, con o sin formación laboral, en cualquiera de los niveles educativos (inicial, primario y secundario) en el cual hay alumnos que tienen su residencia en el mismo.

Escuela de educación especial sin internado con o sin formación laboral oficial o privada: Establecimiento donde se imparte enseñanza con modalidad de enseñanza especial para personas con discapacidad, con o sin formación laboral, en cualquiera de los niveles educativos (inicial, primario y secundario) en el cual los alumnos no tienen residencia en el mismo.

Garaje comercial: Parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente donde la ocupación de cada cochera es explotada comercialmente por su propietario o conjunto de copropietarios que prestan a terceros servicio de guarda de vehículos por períodos de tiempo mayores a veinticuatro (24) horas, con o sin servicios auxiliares, referidos éstos exclusivamente a vehículos de usuarios de las cocheras a diferencia de las playas de estacionamiento, cubiertas o descubiertas, que prestan el servicio de guarda de vehículos de terceros por períodos menores a veinticuatro (24) horas.

Gimnasio: Local dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas no competitivas.

Grandes tiendas: Establecimiento minorista, organizado en secciones, que vende toda la gama de artículos de uso personal y hogareño.

Hotel Boutique: Establecimientos de alojamiento definidos por la caracterización de un estilo único, que brinda alojamiento con servicios complementarios, ocupando la totalidad de un edificio, que posee características especiales, peculiaridad en sus instalaciones o prestaciones de servicios, sean de nueva construcción o no, destacándose por el valor artístico del inmueble, su diseño, ambientación, o la especialización; a este efecto se tendrá en cuenta la unidad entre la arquitectura, la decoración, las actividades y/o servicios o cualquier otro factor similar que determine su diferenciación.

Hostal / Bed&Breakfast/ Cama y Desayuno Estándar y Superior: Establecimiento que ocupa la totalidad de un inmueble con una unidad de explotación, en el que sus propietarios brindan un servicio personalizado, de tipo artesanal de cama y desayuno.

Juegos mecánicos infantiles: establecimientos destinados a juegos infantiles manuales de uso público individual colectivo, entendiéndose por estos a aquellos instalados de manera permanente ya sea al aire libre como en espacio cubierto, que dependen para su funcionamiento de dispositivos mecánicos. Quedan exceptuados aquellos que dependen para su funcionamiento de dispositivos eléctricos, electromecánicos o electrónicos.

Playa de remisión: Parcela, predio o espacio con o sin edificación, para destino temporal de vehículos livianos,

semi pesados o pesados que fueren allí remitidos, con el fin exclusivo de satisfacer la prestación integral del servicio público de estacionamiento regulado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Playa de estacionamiento: Parcela y espacio en general sin edificar (descubierta), destinado a vehículos que necesiten quedar estacionados durante tiempo limitado, no mayor a veinticuatro (24) horas. Puede ser de propiedad pública o privada, de explotación comercial, o a título gratuito, o como servicio complementario de otros usos que requieran estacionamiento.

Sala de recreación: Establecimientos y locales destinados al funcionamiento de aparatos de recreación, eléctricos, electromecánicos o electrónicos (video juegos).

Salón de juegos (excluido juegos de azar): Establecimientos destinados a juegos de uso público individual colectivo que no requieran para su utilización de desplazamientos, impulsos, manipulación, o distintas formas de destreza y movimientos del usuario. Quedan exceptuados aquellos que dependan para su funcionamiento de dispositivos eléctricos, electromecánicos o electrónicos y los juegos de azar.

Salón de juegos de mesa y/o manuales: Establecimientos destinados a juegos de uso público individual colectivo que no requieran para su utilización de desplazamientos, impulsos, manipulación, o distintas formas de destreza y movimientos del usuario. Quedan exceptuados aquellos que dependan para su funcionamiento de dispositivos eléctricos, electromecánicos o electrónicos.

Salón de juegos psicomotrices infantiles: Establecimientos destinados a juegos infantiles manuales de uso público individual colectivo, entendiéndose por tales a aquellos instalados de manera permanente ya sea al aire libre como en espacio cubierto, que requieren para su utilización de desplazamientos, impulsos, manipulación, o distintas forma de destreza y movimientos del usuario. Quedan exceptuados aquellos que dependen para su funcionamiento de dispositivos eléctricos, electromecánicos o electrónicos.

Servicios públicos: Establecimientos sedes de los distintos organismos estatales ya sean centralizados o descentralizados.

Art. 4º.- Incorpóranse al artículo 1.4.2.2. “Tipos de uso” del Título 1 “Generalidades, Principios y Definiciones”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, las siguientes definiciones e intercálanse según su orden alfabético:

Actividades admitidas en estación de servicio: Uso de servicios auxiliares y compatibles con las estaciones de servicio.

Albergue Turístico/Hostel Estándar y Superior: Establecimiento donde se brinda alojamiento en habitaciones

compartidas pudiendo contar con habitaciones privadas, baños compartidos y/o privados, que cuenta con espacios comunes de estar, comedor y cocina equipada para que los huéspedes preparen sus propios alimentos, facilitando así la integración sociocultural entre los alojados, sin perjuicio de contar con otros servicios complementarios.

Alimentación en general y gastronomía: Establecimiento destinado a la elaboración, exposición y venta de productos comestibles con posibilidad de ser consumidos en el lugar.

Casa o local de fiestas privadas infantiles: Establecimiento de diversión cubierto destinado al alquiler por personas o instituciones para la celebración de fiestas o agasajos de niñas y niños, que incluye entre sus actividades propias el ofrecimiento de bebidas, servicio de lunch, baile, reproducción de música o ejecución en vivo y/o espectáculos y juegos destinados exclusivamente para la niñez.

Centro integral de asistencia a la mujer y/o diversidad: establecimiento de asistencia, asesoramiento, apoyo y contención social, psicológica y/o legal destinado al desarrollo, fortalecimiento y promoción de la equidad de género e inclusión de la diversidad sexual e identidad de género, que puede incluir entre sus actividades: terapia individual, grupos de ayuda mutua, redes de apoyo a través de instituciones (escuelas, centros de salud, espacios de fortalecimiento laboral y económico, entre otros), patrocinio jurídico, atención y prevención primaria de salud, asistencia laboral, etc.

Centro cultural: Espacio no convencional y/o experimental y/o multifuncional donde se realizan manifestaciones artísticas de cualquiera tipología, espectáculos, funciones, festivales, bailes, exposiciones, instalaciones y/o muestras con participación directa o tácita de los intérpretes y/o asistentes sobre el escenario. Las tipologías definidas son las siguientes:

- a. Centro cultural “Clase A”: Hasta ciento cincuenta (150) personas, no pudiendo ser la superficie de uso mayor a trescientos (300) m².
- b. Centro cultural “Clase B”: Desde ciento cincuenta y uno (151) a trescientos (300) personas, no pudiendo ser la superficie de uso mayor a quinientos (500) m².
- c. Centro cultural “Clase C”: Desde trescientas una (301) hasta quinientas (500) personas, no pudiendo ser la superficie de uso mayor a mil (1000) m².
- d. Centro cultural “Clase D”: Más de quinientas una (501) personas, la superficie de uso mayor a mil (1000) m².

Centro de concentración logística: Establecimiento dividido en unidades donde se brindan servicios de alquiler y uso de espacios para: carga, descarga, almacenamiento, empaquetamiento y/o distribución de mercadería transportada.

Centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social): Establecimiento donde se brinda servicio de atención integral en rehabilitación.

Centro de reproducción médicamente asistida: Establecimiento destinado a la reproducción médicamente asistida, sin internación, con área quirúrgica no obligatoria para prácticas ambulatorias.

Centro veterinario con internación limitada al proceso pre y postoperatorio: Establecimiento asistencial para animales domésticos donde se realizan intervenciones quirúrgicas ambulatorias.

Clínica veterinaria: Establecimiento asistencial con internación e intervenciones quirúrgicas para animales.

Depósito Fiscal: Establecimiento que permite a los importadores y exportadores almacenar mercancía para la realización de operaciones aduaneras o para ejercer el control aduanero hasta que se concrete el despacho correspondiente de la carga.

Depósito logístico: Establecimiento destinado a la recepción, almacenamiento temporal, empaquetamiento, clasificación y/o distribución de productos.

Depósito primario: Establecimiento destinado exclusivamente al almacenaje de artículos y/o productos. No incluye operaciones de empaquetamiento ni procedimientos similares.

Depósito residencial y guardamuebles: Establecimiento cubierto dividido en unidades destinadas a la guarda de cosas muebles de carácter doméstico, no peligrosas, que sean propiedad de los usuarios o donde se brinden servicios de alquiler.

Establecimientos educacionales: Establecimiento destinado a la educación y/o a la investigación científica.

Estación intermedia: Espacio cubierto o descubierta, donde se detienen transitoriamente distintos medios de transporte.

Estación terminal: Espacio cubierto o descubierta en la que se inician y/o terminan los viajes efectuados por

distintos medios de transporte.

Estación intermedia de transporte público automotor: Predio o establecimiento fuera de la vía pública donde se detienen transitoriamente, con fines de regulación de horarios en el recorrido, previo al regreso a la estación terminal, los vehículos de líneas dedicadas al transporte público de pasajeros sin equipaje que unen lugares situados dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y municipios del Área Metropolitana.

Estudio profesional: Uno o más locales en los cuáles se desarrolla una actividad profesional independiente.

Escuela de educación especial con internado con o sin formación laboral. Gestión estatal o privada: Establecimiento donde se imparte enseñanza con modalidad de enseñanza especial para personas con discapacidad, con o sin formación laboral, en cualquiera de los niveles educativos (inicial, primario y secundario) en el cual hay alumnos que tienen su residencia en el mismo.

Escuela de educación especial sin internado con o sin formación laboral. Gestión estatal o privada: Establecimiento donde se imparte enseñanza con modalidad de enseñanza especial para personas con discapacidad, con o sin formación laboral, en cualquiera de los niveles educativos (inicial, primario y secundario) en el cual los alumnos no tienen residencia en el mismo.

Farmacia: Establecimiento de venta de medicamentos con o sin preparación, admitiendo la aplicación de inyectables, toma de presión y nebulizaciones.

Garaje comercial: Parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente donde la ocupación de cada cochera es explotada comercialmente por su propietario o conjunto de copropietarios que prestan a terceros servicio de guarda de vehículos por fracción de hora o períodos mayores a veinticuatro (24) horas u operatoria de carga y descarga de mercaderías, pudiendo incluir usos complementarios.

Gimnasio: Local o establecimiento dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas.

Grandes tiendas: Establecimiento minorista, dirigido por una sola empresa o propietario, que vende artículos de uso personal y hogareño por sistema de venta.

Hogar de contención y refugio: establecimiento destinado al alojamiento seguro y transitorio, alimentación, higiene, y atención primaria de salud, de personas que sufren o hayan sufrido situaciones de violencia y/o se encuentren en situación de vulnerabilidad social.

Helipuerto: Área destinada total o parcialmente a la llegada, salida y movimiento en superficie de

helicópteros.

Hotel Boutique: Establecimientos de alojamiento definidos por la caracterización de un estilo único, que brinda alojamiento con servicios complementarios, que posee características especiales, peculiaridad en sus instalaciones o prestaciones de servicios, sean de nueva construcción o no, destacándose por el valor artístico del inmueble, su diseño, ambientación, o la especialización; a este efecto se debe tener en cuenta la unidad entre la arquitectura, la decoración, las actividades y/o servicios o cualquier otro factor similar que determine su diferenciación.

Hostal / Bed&Breakfast/ Cama y Desayuno Estándar y Superior: Establecimiento en el que sus propietarios brindan un servicio personalizado, de tipo artesanal de cama y desayuno.

Instituto de Enseñanza para adultos: Establecimiento de educación no formal, estatal o privado, entendiéndose como aquella práctica de educación permanente que se materializa a través de cursos, talleres y proyectos especiales orientados hacia la formación para el trabajo, la gestión del autoempleo, el desarrollo de expresiones artísticas y culturales, así como la formación ciudadana, social y ambiental, entre otros. Los alumnos concurrentes pertenecen al grupo etario mayores de diecisiete años.

Instituto de Enseñanza para niños, niñas, y adolescentes: Establecimiento de educación no formal para niños, niñas y adolescentes, estatal o privado, entendiéndose como aquella práctica de educación permanente que se materializa a través de cursos, talleres y proyectos especiales orientados hacia la formación para el trabajo, la gestión del autoempleo, el desarrollo de expresiones artísticas y culturales, así como la formación ciudadana, social y ambiental, entre otros, excluido actividades físicas.

Instituto de Educación Superior: Establecimiento de educación formal correspondiente al tercer nivel de preparación del sistema educativo.

Juegos psicomotrices: Establecimiento o local, cubierto o descubierto, de uso público, individual y/o colectivo, destinados a la práctica de juegos y entretenimientos denominados activos como aquellos que requieren para su utilización de desplazamientos, impulsos, manipulación, o distintas formas de destreza y movimientos del usuario, y se encuentran instalados de manera permanente.

Laboratorio de estudios radiológicos o estudios especiales: Establecimientos que tienen por finalidad realizar análisis radiológicos o estudios especiales no comprendidos en la definición de Laboratorio de análisis clínicos.

Local de distribución: Establecimiento cubierto destinado al servicio de logística, distribución y/o entrega a consumidor final, de productos manipulables por una persona.

Local de perforación y tatuaje: Establecimiento destinado a la decoración del cuerpo mediante la fijación de joyas en diferentes partes del cuerpo y/o a plasmar diseños artísticos en la piel mediante pigmentos de origen mineral o vegetal no absorbibles e insolubles.

Local de venta de artículos publicitarios: Local destinado a la venta de artículos para la publicidad en general y promoción comercial.

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

Patio gastronómico: Establecimiento cubierto, semicubierto y/o descubierto, con espacios comunes y acceso al público en donde se desarrolla la elaboración, preparación, exposición y venta de productos comestibles y bebidas dentro de unidades móviles, estructuras temporarias y/o vehículos gastronómicos con posibilidad de ser consumidos en el lugar.

Playa de estacionamiento: Parcela o espacio descubierto, destinado a vehículos que necesiten quedar estacionados por fracción de hora o períodos mayores a veinticuatro (24) horas u operatoria de carga y descarga de mercaderías, pudiendo incluir servicios auxiliares o complementarios. Puede ser de propiedad pública o privada, de explotación comercial, o a título gratuito, o como servicio complementario de otros usos que requieran estacionamiento.

Playa de remisión: Parcela, predio o espacio con o sin edificación, para destino temporal de vehículos livianos, semipesados y/o pesados que fueren allí remitidos, con el fin de satisfacer el Servicio de Acarreo por Grúas de vehículos en infracción del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Residencia de estudiantes: Establecimiento que presta servicio de alojamiento a estudiantes mediante contrato de hospedaje, con o sin servicio de comidas, recepción y/o personal de servicio.

Salón de Juegos mesa y manuales: Establecimiento cubierto, de uso público, individual y/o colectivo, destinados a la práctica de juegos y entretenimientos denominados pasivos como aquellos que no requieren para su utilización de destrezas físicas, sino el desarrollo de habilidades intelectuales, creativas y sociales, pudiendo manipular objetos de forma manual y/o dispositivos eléctricos, electromecánicos, electrónicos y mecánicos. Quedan exceptuados los juegos de azar.

Servicios públicos y/o sociales: Establecimientos sedes de los distintos organismos estatales ya sean centralizados o descentralizados o cualquier otra organización solidaria o sin fines de lucro, debidamente acreditada.

Transferencia: Espacio cubierto o descubierto donde se transbordan mercaderías o pasajeros a otro o igual modo de transporte para trasladar al destino final.

Vivero: Establecimiento donde se plantan, germinan, maduran y endurecen todo tipo de plantas, con local de venta.

Art. 5°.- Incorpóranse al artículo 1.4.1. “Conceptos generales” del Título 1 “Generalidades, Principios y Definiciones”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, las siguientes definiciones, e intercálanse según su orden alfabético:

Cota arquitectónica de barranca: Corrección de la cota de la manzana o de la parcela realizada por el Organismo Competente en materia Catastral, en terrenos con diferencias pronunciadas de nivel, con el exclusivo objeto de preservar la barranca natural.

Cota de la manzana: Nivel del punto más alto de la Línea Oficial de la manzana, determinada por la Autoridad de Aplicación.

Cota de la parcela: Altura de un punto sobre un plano de nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda en el punto medio de la Línea Oficial que corresponde al frente del predio.

Frente de parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.

Línea divisoria lateral de la parcela: Línea que intersecta la Línea Oficial o a la Línea divisoria de fondo.

Línea divisoria de fondo de la parcela: Línea correspondiente al/los lado/s opuestos al que coincide con la Línea Oficial de la parcela.

Ochava: Véase Línea Oficial de Esquina del artículo 1.4.3. Conceptos relativos a la edificabilidad.

Predio: Véase Parcela.

Art. 6°.- Suprímense las siguientes definiciones del artículo 1.4.3 “Conceptos relativos a la edificabilidad” del Título 1 “Generalidades, Principios y Definiciones” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099:

Capacidad Constructiva: Superficie total potencial de cada parcela, determinada por la banda edificable, el plano límite y la cantidad máxima de pisos correspondiente a cada área de edificabilidad.

Centro Libre de Manzana: Superficie no edificable del terreno, destinada a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas de basamento o entre las líneas de frente interno.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable. El F.O.T. sólo resultará aplicable en aquellas áreas específicas en que se indique, a saber: Equipamientos Especiales, Áreas de Protección Histórica y Urbanizaciones Determinadas.

Línea de Frente Interno (L.F.I.): Es la línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el Centro Libre de Manzana.

Línea Interna de Basamento (L.I.B.): Traza del plano que limita la edificación permitida del basamento con el Centro Libre de Manzana.

Superficie Cubierta: Toda superficie techada cuyo perímetro se encuentra cerrado.

Superficie Cubierta Total: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Superficies deducibles aplicables solo al F.O.T.: En el cómputo de la superficie edificable y en el factor de ocupación total no se incluirá: La superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga o ascenso y descenso de pasajeros. La superficie de la planta baja libre no trae beneficios, no puede cambiar el área edificable, ni las pautas morfológicas aplicables. La mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta; La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, y los palieres protegidos, etc.; Cuando se proyectan para cumplimentar la normativa contra incendio del Código de Edificación; Tanques de bombeo y reserva; Sala de medidores de las instalaciones en general y Salas de máquinas; Pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios. Las bauleras en tanto se ubiquen en el subsuelo y cumplan la siguiente proporción:

Sup. De bauleras X c/UF de	
4m ²	Hasta 60m ²
6m ²	Hasta 90m ²
10m ²	Más de 90m ²

Superficie edificable: Corresponde a la superficie resultante de restar las superficies deducibles a la superficie cubierta total.

Volumen no conforme: El volumen edificado que no se ajuste a las prescripciones de este Código.

Art. 7º.- Incorpóranse al Título 1 “Generalidades, Principios y Definiciones”, del Código Urbanístico aprobado por Ley N° 6.099, las siguientes definiciones al artículo 1.4.3 “Conceptos relativos a la edificabilidad”, e intercálanse según su orden alfabético:

Capacidad Constructiva: Superficie potencial total de cada parcela, determinada por el área edificable y el plano límite correspondiente a cada unidad de edificabilidad.

En las áreas especiales individualizadas, corresponde a la sumatoria de la superficie edificable y las superficies deducibles.

Centro Libre de Manzana: Superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas de basamento.

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

Espacio Libre de Manzana: Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable. El F.O.T. sólo resultará aplicable en aquellas Áreas Especiales Individualizadas en que se indica.

Línea de Frente Interno (L.F.I.): Es la línea coincidente con la proyección de los planos que limitan la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.

Línea Interna de Basamento (L.I.B.): Es la línea coincidente con la proyección de los planos que limitan la edificación permitida del basamento para aquellas tipologías y unidades de edificabilidad que lo permitan con

el centro libre de manzana.

Superficie Cubierta: Toda superficie techada cuyo perímetro se encuentra cerrado o abierto en menos de un 50%.

Superficie Cubierta Total: Suma de las superficies de los locales, entresuelos, entrepisos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

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

- La superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos, bicicletas y espacios para carga y descarga o ascenso y descenso de pasajeros.
- La mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta.
- La totalidad de las superficies destinadas para cumplimentar la normativa contra incendio del Código de Edificación como la caja de escaleras, sus antecámaras, los palieres protegidos, etc.
- Tanques de bombeo y reserva; Sala de medidores de las instalaciones en general y Salas de máquinas; Pasadizos de ascensor, Conductos de ventilación y/o servicios.
- La superficie mínima establecida en la normativa del Código de Edificación para Espacios Destinados para el Personal de Mantenimiento que trabaje en el edificio.
- Las bauleras en tanto se ubiquen en el subsuelo y cumplan la siguiente proporción:

Sup. De bauleras X c/UF de	
2m ²	Hasta 60m ²
3m ²	Hasta 90m ²
4m ²	Más de 90m ²

Superficie Descubierta: Toda superficie no techada.

Superficie edificable: Superficie resultante de restar las superficies deducibles a la capacidad constructiva en las áreas especiales individualizadas.

Volumen no conforme: el volumen edificado que no se ajusta al área edificable, la altura máxima, el perfil edificable, el plano límite y toda otra condición normativa establecida para cada unidad de edificabilidad y

tipología según el presente Código

Art. 8°.- Suprímense del Título 1 “Generalidades, Principios y Definiciones”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, las siguientes definiciones del artículo 1.4.4 “Conceptos de Ciudad Verde y Compromiso Ambiental”:

Muro o Cortina Verde: Fachada vegetal incorporada a edificios o espacios exteriores.

Techos Verdes Extensivos: Aquellos techos en que se ha implementado una cubierta verde con una profundidad de sustrato inferior a quince (15) cm.

Techos Verdes Intensivos: Aquellos techos en que se ha implementado una cubierta verde con una profundidad de sustrato superior a quince (15) cm.

Superficie césped: Toda superficie a nivel peatonal que esté cubierta con céspedes de algún tipo, uni o multi específicos.

Superficie vegetada: Toda superficie a nivel peatonal que esté compuesta por vegetación: Árboles, arbustos o herbáceas.

Vegetación Nativa: Corresponde a las especies vegetales nativas y/o endémicas del Distrito Pampeano Oriental, Provincia Pampeana, Dominio Chaqueño. Se pueden hacer excepciones con respecto al arbolado, que puede provenir de otros distritos aledaños al Distrito Pampeano y que se hayan adaptado al clima y suelo de la Ciudad de Buenos Aires.

Art. 9°.- Incorpóranse al artículo 1.4.4 “Conceptos de Ciudad Verde y Compromiso Ambiental” del Título 1 “Generalidades, Principios y Definiciones”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, las siguientes definiciones e intercálanse según su orden alfabético:

Cubierta o techo Verde: Cubierta plana o inclinada que presenta un manto de vegetación continuo en su superficie expuesta, vegetada por comunidades nativas o exóticas.

Parche urbano: Son áreas verdes vegetadas con condiciones ambientales relativamente homogéneas (ej. jardín, plaza, baldío, cubierta o techo verde). La interacción entre parches urbanos y conectores verdes crea una red ecológica que se va manifestar a diferentes escalas (ej. edificio, manzana, barrio), generando conexiones entre flora y fauna, aumentando así la biodiversidad.

Superficie vegetada exótica: Toda superficie que esté compuesta por vegetación exótica: árboles, arbustos o herbáceas.

Fachada Vegetal/Muro o Cortina Verde: Estructura vegetada vertical o inclinada asociada o no a un muro.

Pueden ser clasificadas por su densidad, variando su grado de permeabilidad tanto visual como al agua o al viento o por su operatividad.

Cubierta o techo verde extensivo: Aquellas cubiertas en que se ha implementado un manto vegetal con una profundidad de sustrato inferior a quince (15) cm. No está pensada para ser transitable, salvo en el caso de que se trate de un manto de césped vegetal.

Cubierta o techo Verde intensivo: Aquella cubierta en que se ha implementado un manto vegetal con una profundidad de sustrato superior a quince (15) cm. Tiene la posibilidad de ser transitable.

Superficie césped vegetal: Toda superficie que esté cubierta por céspedes vivos compuestos por una o más especies.

Superficie vegetada nativa: Toda superficie que esté compuesta por comunidades nativas: árboles, arbustos o herbáceas.

Vegetación Nativa: Corresponde a las especies vegetadas nativas y/o endémicas del Distrito Pampeano Oriental, Provincia fitogeográfica Pampeana, Dominio Chaqueño. Se pueden hacer excepciones con respecto al arbolado, que puede provenir de otros distritos aledaños al Distrito pampeano y que se hayan adaptado al clima y al suelo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Vegetación Exótica: Corresponde a las especies vegetadas que no pertenecen al Distrito Pampeano Oriental, Provincia fitogeográfica Pampeana, Dominio Chaqueño.

Art. 10.- Suprímense las siguientes definiciones del artículo 1.4.5 “Conceptos de Protección Patrimonial” del Título 1 “Generalidades, Principios y Definiciones” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099:

Bien Catalogado: Edificio, Unidad Funcional o Parcela que puede formar parte de un Área de Protección Patrimonial o ubicarse de manera singular en cualquier parte de la Ciudad y que por su valor patrimonial fue incorporado al Catálogo.

Catalogación: Constituye el instrumento regulatorio de protección para salvaguarda y puesta en valor de edificios a partir de sus criterios de valoración.

Catálogo: Se refiere al listado de edificios protegidos de la Ciudad en el que se inscriben de forma individual los bienes catalogados y su nivel de protección.

Símbolo urbano: Elementos que por sus características, calidad formal, significado histórico o cultural, representan a otros componentes de la Ciudad y sus habitantes.

Art. 11.- Incorpóranse las siguientes definiciones al artículo 1.4.5 “Conceptos de Protección Patrimonial” del Título 1 “Generalidades, Principios y Definiciones” del Código Urbanístico aprobado por Ley N° 6.099, e intercálense según su orden alfabético:

Adyacente a edificio catalogado: Edificio y/o parcela que limita o linda por cualquiera de sus L.D.P con un edificio y/o parcela con protección especial edilicia.

Bien Catalogado: Edificio o Parcela que puede formar parte de un Área de Protección Patrimonial (APH) o ubicarse de manera singular en cualquier parte de la Ciudad y que por su valor patrimonial fue incorporado al Catálogo. Entiéndase también como inmueble con protección especial edilicia.

Catalogación Definitiva: Constituye el instrumento regulatorio de protección para salvaguarda y puesta en valor de inmuebles a partir de sus criterios de valoración.

Catalogación Preventiva: Constituye el instrumento preventivo de protección para salvaguarda y puesta en valor de edificios a partir de sus criterios de valoración.

Catálogo Definitivo: Se refiere al listado de inmuebles protegidos de la Ciudad en el que se inscriben de forma individual los bienes con Catalogación Definitiva y su nivel de protección. Este listado conforma el Anexo I del presente Código.

Catálogo Preventivo: Se refiere al listado de inmuebles protegidos de la Ciudad en el que se inscriben de forma individual los bienes con Catalogación Preventiva y su nivel de protección propuesto.

Lindero a edificio catalogado: sinónimo de adyacente a edificio catalogado.

Pieza de Ajuste: Aquellos edificios a construir dentro de Áreas de Protección Histórica (APH) que articulan diferentes situaciones edilicias con edificios con valor patrimonial y/o edificios consolidados, y que se encuadran en los tipos enunciados en los artículos 3.6.1, 3.6.2, 3.6.3 y 3.6.4 del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del presente Código.

Art. 12.- Suprímese el artículo 2.1 del Título 2 “Certificados y Trámites”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099.

Art. 13.- Incorpórase al Título 2 “Certificados y Trámites”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el siguiente artículo 2.1:

2.1. Certificado Urbanístico

El Certificado Urbanístico es un documento optativo que certifica la regulación urbanística sobre usos del suelo, tejido y cargas públicas aplicable a la parcela de conformidad al presente Código.

Art. 14.- Suprímese del Título 2 “Certificados y Trámites”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, los artículos 2.1.1 y 2.1.3.

Art. 15.- Incorpórase al Título 2 “Certificados y Trámites”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el siguiente artículo 2.4:

2.4. Consulta al Organismo Competente

La Consulta al Organismo Competente es el procedimiento por el cual se efectúan las consultas técnicas urbanísticas, siendo obligatoria en los casos que así se determinen en el presente Código.

Art. 16.- Sustitúyese del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 3.1 “Usos del Suelo Urbano y su Clasificación”, por el siguiente:

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. Los Usos se clasifican y nomenclan 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 6 del presente Código.

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 debe regular 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 parcelas afectadas a más de un Área de Mixtura de Usos del Suelo, pueden localizarse las actividades de cualquiera de éstas. Deben ejecutarse accesos sobre cada L.O. concordantes con la mixtura de uso correspondiente.

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 y a los requerimientos de estacionamiento, bicicleta, carga y descarga, según corresponda a las Áreas de Mixtura de Usos del Suelo en que se subdivide la Ciudad.

Art. 17.- Sustitúyense del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, los artículos 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7, 3.2.8, 3.2.9, 3.2.10, 3.2.11, 3.2.12, 3.2.13, 3.2.14, 3.2.15, 3.2.16, por los siguientes:

3.2. Áreas de Mixtura de Usos

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

3.2.1. Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo 1

3.2.1.1. Carácter

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

3.2.1.2. Delimitación

La delimitación que resulte de las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

3.2.1.3. Usos

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

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

3.2.2.1. Carácter

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

3.2.2.2. Delimitación

La delimitación que resulte de las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

3.2.2.3. Usos

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

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

3.2.3.1 Carácter

Corresponde a las áreas y corredores destinados a residencia, depósitos, equipamientos y servicios y comercios de gran afluencia.

3.2.3.2 Delimitación

La delimitación que resulte de las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

3.2.3.3 Usos

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

3.2.4. Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4

3.2.4.1 Carácter

Corresponde a las áreas y corredores destinados a residencia, depósitos, equipamiento, servicios y comercios de afluencia masiva.

3.2.4.2 Delimitación

La delimitación que resulte de las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

3.2.4.3. Usos

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

Art. 18.- Sustitúyense del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, los artículos 3.3, 3.3.1 y 3.3.2, por los siguientes:

3.3. Cuadro de Usos del Suelo

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

3.3.1 Referencias y requerimientos

Las Referencias y Requerimientos se aplican al Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3, al Cuadro de Usos del Suelo Industrial N° 3.11.2 y al Cuadro de Clasificación de Depósitos según grado de molestia N° 3.13.1.1.

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

3.3.1.1 Referencias y Requerimientos Generales

El siguiente cuadro enuncia las referencias y los requerimientos y condiciones que regulan los usos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3, en el Cuadro de Usos del Suelo Industrial N° 3.11.2 y en el Cuadro de Clasificación de Depósitos según grado de molestia N° 3.13.1.1.

REFERENCIAS

ADOPTADAS	REGULACIÓN O REQUERIMIENTO
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 debe determinar en cada caso la conveniencia de la localización propuesta.
50	Superficie máxima 50m ²
100	Superficie máxima 100m ²
150	Superficie máxima 150m ²
200	Superficie máxima 200m ²
200C	Superficie máxima 200 m ² . Para superficies mayores el Consejo debe determinar en cada caso la conveniencia de la localización propuesta
500	Superficie máxima 500m ²
500C	Superficie máxima 500 m ² . Para superficies mayores el Consejo debe determinar en cada caso la conveniencia de la localización propuesta
750	Superficie máxima 750m ²
1000	Superficie máxima 1.000m ²
1000C	Superficie máxima 1.000 m ² . Para superficies mayores el Consejo debe determinar en cada caso la conveniencia de la localización propuesta.
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
1500C	Superficie máxima 1.500 m ² . Para superficies mayores el Consejo debe determinar en cada caso la conveniencia de la localización propuesta.
2000	Superficie máxima 2.000m ²
2500	Superficie máxima 2.500m ²
2500C	Superficie máxima 2.500 m ² . Para superficies mayores el Consejo debe determinar en cada caso la conveniencia de la localización propuesta.
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
SCPC	Solamente los de las clases permitidas según Cuadro N° 3.13.1.1
SA	Sólo se permite el uso sobre vías de 26 metros o más de ancho
AMP12	Ancho mínimo de parcela 12 metros sobre L.O./L.E./L.O.E.
NPC	No Permitido en la Ciudad
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

3.3.1.2 Referencias Estacionamiento Vehicular

Los requerimientos de estacionamientos establecidos corresponden al mínimo exigido.

Se encuentra prohibida la ejecución de estacionamientos vehiculares en el Área Central, a excepción de la aplicación de la referencia 19, que conforma los máximos permitidos.

Las medidas y condiciones de edificación de los módulos de estacionamiento se rigen por la normativa de edificación en la materia.

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

REFERENCIAS

ADOPTADAS	REGULACIÓN O REQUERIMIENTO
1	1 módulo cada 160m ² de la superficie total de la unidad de uso
	a) Sin auditorio: 1 módulo cada 250m ² de la superficie de la unidad de uso. Con auditorio: además de lo anterior se proveerá lo requerido en 2b)
2	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 de la unidad de uso
8	Salón de 600m ² o más, 25% de la superficie de uso público
9	1 módulo cada 250m ² de la superficie de la unidad de uso
10	1 módulo por puesto Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público:
11	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 de la unidad de uso
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 de la unidad de uso
18	1 espacio de 12,5m ² cuyo lado menor sea igual o mayor que 2,50m - hasta 60 m ² : 1 módulo cada 3 unidades de uso - entre 60m ² y 90 m ² : 1 módulo cada 2 unidades de uso - más de 90 m ² : 1 módulo por unidad de uso
19	En el Área Central se permiten los siguientes requerimientos máximos: - hasta 60 m ² : máximo 1 módulo cada 3 unidades uso - entre 60m ² y 90 m ² : máximo 1 módulo cada 2 unidades uso

- más de 90 m²: máximo 1 módulo por unidad uso
- 20 5% de la superficie de la unidad de uso
- 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 de la unidad de uso
- 24 1 módulo cada 10 camas por profesional
- 25 5% de la superficie de la unidad de uso, con superficie mínima de estacionamiento de 4 módulos
- 26 Salón de 150m² o más: 20%, como mínimo, de la superficie total del salón
- 27 Con superficie máxima del 10% del terreno
- a) 1 módulo cada 3 habitaciones
- b) N° de cocheras igual o mayor al 20% del total de habitaciones
- 28 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 56m² que excedan de los 500m² de la superficie de la unidad de uso
- 30 1 módulo cada 56m² de la superficie de la unidad de uso, con superficie mínima de estacionamiento de 50m²
- 31 1 módulo cada 120m² de la superficie de la unidad de uso
- 32 1 módulo cada 15 habitaciones
- 33 1 módulo cada 15 espectadores
- 34 Deben solicitarse al Consejo normas especiales en cada caso particular
- Superficie de estacionamiento no inferior a la que resulte de computar un espacio de 12,5m² por cada módulo requerido según el siguiente cuadro:
- | | Número de módulos | Superficie total de la unidad de uso |
|-----|-------------------|---|
| 35a | 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 |
- Superficie de estacionamiento no inferior a la que resulte de computar un espacio de 12,5m² por cada módulo requerido según el siguiente cuadro:
- | | Número de módulos | Superficie total de la unidad de uso |
|-----|-------------------|---|
| 35b | 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 debe constituir una cochera o espacio guardacoches a una distancia igual o menor a 200m del local
- 10% de la superficie del local debe ser estacionamiento destinada para guarda, con un

38	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

3.3.1.3 Referencias Estacionamiento para Bicicletas

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

REFERENCIAS

REGULACIÓN O REQUERIMIENTO

ADOPTADAS

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 de la unidad de uso	
d	Deben solicitarse al Consejo normas especiales en cada caso particular	
e	20%, como mínimo, de los módulos de estacionamiento	
f	a) Sin auditorio: 1 módulo cada 250m ² de la superficie de la unidad de uso. Con auditorio: además de lo anterior se debe proveer lo requerido en 2b)	
	b) 1 módulo cada 18 asientos del salón auditorio	
g	1 módulo cada 100m ² de la superficie de la unidad de uso	
h	1 módulo cada 160m ² de la superficie de la unidad de uso	
i	20% del total de habitaciones	
j	1 módulo cada 5 habitaciones	
k	1) Con internación: 1 módulo cada 8 camas más 1 módulo cada 2 profesionales	
	2) Sin internación: 5% de la superficie de la unidad de uso	
l	1 módulo cada 2 aulas	
	Viviendas hasta 60 m ² : 1 módulo por unidad de uso.	
m	Viviendas entre 60m ² y 90 m ² : 1 módulo por unidad de uso más 1 módulo por cada 10 unidades de uso o fracción.	
	Viviendas de más de 90 m ² : 2 módulos por unidad de uso más 1 módulo por cada 10 unidades de uso o fracción.	
	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
n	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.	
	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

p	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
	Superficie de estacionamiento no inferior según el siguiente cuadro:	
	Número de módulos	Superficie total de la unidad de uso
q	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	
	Número de módulos de bicicletas	Número de cocheras
u	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	

3.3.1.4 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 REGULACIÓN O REQUERIMIENTO

I	1 espacio para un camión, con superficie mínima para carga y descarga de 30m ² cada 400m ² de superficie de la unidad de uso.	
II	Superficie mínima para carga y descarga de 60m ² 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
IIIa	1	de 300 a 1.000m ²
	2	de 1.001 a 2.000m ²
	3	de 2.001 a 5.000m ²
	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
IIIb	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	20% de la superficie de la parcela destinada a dicho uso con un mínimo de 60m2	
V	10% de la superficie de la unidad de uso con superficie mínima para carga y descarga de 30m2	
VI	5% de la superficie total de la unidad de uso con superficie mínima para carga y descarga de 30m2	
VII	Deben solicitarse al Consejo normas especiales en cada caso particular Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30m2 por cada camión que opere simultáneamente, considerándose el número de espacios según la siguiente relación:	
VIII	Número de espacios para vehículos de carga	Superficie cubierta de Salón de ventas
	1	de 100 a 300m2
	2	de 301 a 600m2
	3	de 601 a 1000m2

3.3.2. Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3

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

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

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1	2	3	4	EST BICI CyD Observaciones		
	(Baja Mixtura de Usos)	(Media Mixtura de Usos A)	(Media Mixtura de Usos B)	(Alta Mixtura de Usos)			
1. COMERCIAL							
1.1. Comercio mayorista sin depósito.	NO	NO	1500	2000	-	-	IIIa
1.2. Comercio mayorista con depósito.	NO	NO	SCPC	SCPC	-	-	IIIb
1.3. Comercio mayorista con depósito-Art. 3.13.5. 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	-	-	-
1.4.1. Local de venta de leña y carbón de leña.	100	200	200	500	-	-	- Sólo como uso complementario
1.4.2. Local de venta de golosinas envasadas (kiosco).	SI	SI	SI	SI	-	-	-
1.4.3. Maxikiosco.	100	200	200	500	-	-	-
1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio).	200	200	1000	500	-	-	-

1.5. Alimentación en general y gastronomía.	200	750	SI	SI	26	b	-	Si cuenta con envío a domicilio debe cumplir también con referencia 38 de EST. No incluye música y canto, espectáculos en vivo, etc.
1.5.1. Patio gastronómico.	C	C	SI	SI	-	c	IIIb	No incluye música y canto, espectáculos en vivo, etc.
1.5.2. Mercado gastronómico.	C	500C	SI	SI	-	c	IIIb	
1.6. Comercio minorista alimenticios por sistema de venta.	NO	NO	1500	1500	-	b	IIIb	
1.6.1. Supermercado.	NO	1500 SA	1500C	1500C	11	b	IIIa	
1.6.2. Supermercado total.	NO	NO	C	C	11	b	VII	
1.6.3. Autoservicio de productos alimenticios.	C	1200 SA	1200b	1200b	9	a	IIIb	
1.6.4. Autoservicio de proximidad.	200	200	200	200	-	-	-	
1.6.5. Mercado.	NO	1500 SA	1500	1500C	-	-	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	2500C	11	b	IIIa	
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.	C	1200b	1200b	1200b	40	a	IIIb	
1.8. Comercio minorista excluido comestibles como uso principal.	100	200	2500	1500	-	-	-	
1.8.1. Herboristería.	200	200	1000	1000	-	-	-	
1.8.2. Farmacia.	200	500	1500	1500	-	-	-	
1.8.3. Local de venta de papeles pintados/ alfombras / artículos de decoración.	200	500	1500	1500	-	-	IIIa	
1.8.4. Local de venta de antigüedades, objetos de arte.	200	500	2500	2500	-	-	IIIa	
1.8.5. Local de venta de materiales de construcción clase I (exposición y venta).	200	500	2000	2000	-	-	-	Sin depósito
1.8.6. Local de venta de materiales de construcción clase II (con depósito, sin materiales a granel).	NO	NO	2500	2500	3	-	I	UCDI - Ver art. 3.4

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

artículos y aparatos para equipamiento comercial y de servicio.	200	500	SI	SI	-	-	IIIa	
1.8.30. Local de venta de repuestos y accesorios para automotores.	NO	1500 SA	2500	2500	-	-	IIIb	
1.8.31. Automotores, embarcaciones, aviones.	NO	1000 SA	SI	SI	-	-	IIIb	
1.8.32. Pinturería.	NO	500SA	2500	2500	-	-	IIIa	UCDI - Ver art. 3.4
1.8.33. Local de venta de sustancias químicas, caucho y plásticos.	NO	NO	1500	1500	-	-	IIIa	UCDI - Ver art. 3.4
1.8.34. Local de venta de lubricantes y aditivos para automotores.	NO	NO	200	200	-	-	-	Sin colocación
1.8.35. Vivero.	200	500	2500	2500	-	-	IIIa	
1.8.36. Local de venta de reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales.	NO	NO	500	500	-	-	IIIa	
1.8.37. Gas envasado.	NO	NO	C	NO	-	-	I	UCDI - Ver art. 3.4
1.8.38. Gas envasado, distribución hasta 100kgs.	NO	NO	C	NO	-	-	IIIa	UCDI - Ver art. 3.4
2. DIVERSIONES PÚBLICAS, CULTURA, CULTO Y RECREACIÓN								
2.1. Local de representación.	C	C	SI	SI	-	-	-	
2.1.1 Espacio cultural independiente.	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	SI	SI	-	n	-	
2.1.5. Centro Cultural D (más de 500 personas y 1000 m²).	NO	C	SI	SI	-	n	-	
2.1.6. Museo Clase I. Permanentes y temporarias.	C	500C	SI	SI	34	d	-	
2.1.7. Museo Clase II. Condicionado por el inmueble.	C	500C	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	34	d	VII	
2.1.10. Teatro independiente.	NO	500	SI	SI	-	n	-	
2.1.11. Teatro.	200	500	SI	SI	2	f	-	Ver art. 7.2.10.5
2.1.12. Cine.	200	500	SI	SI	2	f	-	
2.1.13. Salón de conferencias, sala audiovisual.	200	500	SI	SI	12	f	IIIa	

2.1.14. Salón de exposiciones.	200	500	SI	SI	12	n	IIIa	
2.1.15. Autocine.	NO	C	C	C	34	d	VII	
2.1.16. Acuario.	NO	NO	NO	NO				NPC
2.1.17 Jardín Zoológico.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
2.2. Local de lectura.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
2.2.1. Biblioteca local.	SI	SI	SI	SI	4	c	-	
2.3. Local deportivo.	C	C	SI	SI	-	-	-	
2.3.1. Club social, cultural y deportivo con o sin instalaciones al aire libre.	NO	C	SI	SI	34	d	-	Ver art. 3.9 y 7.2.10.3.1
2.3.2. Clubes de Barrio.	SI	SI	SI	SI	27	p	-	Ver art. 7.2.10.3.2
2.3.3. Gimnasio.	500C	1000	SI	SI	-	p	-	
2.3.4. Cancha de tenis/paddle/frontón con raqueta (squash).	C	C	SI	SI	36	o	-	
2.3.5. Cancha de mini-futbol y/o futbol cinco, futbol, básquet, hockey, volleyball, handball, etc.	NO	C	C	C	34	d	-	
2.3.6. Cancha de Golf.	NO	NO	C	C	34	d	-	
2.3.7. Práctica de Golf.	C	C	SI	SI	36	e	-	
2.3.8. Natatorio.	500C	1000	SI	SI	17	e	-	
2.3.9. Tiro, polígono acústicamente aislado.	NO	NO	C	C	-	-	-	
2.4. Local de fiesta o diversión	NO	NO	C	C	-	-	-	
2.4.1. Casa o local de fiestas privadas infantiles.	200	500	1000	1000	-	-	-	
2.4.2. Casa o local de fiestas privadas.	NO	NO	C	C	-	-	-	---
2.4.3 Calesita/Carrusel.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
2.4.4. Salón de Milonga.	C	C	SI	SI	-	-	-	
2.4.5. Local de música, canto y variedades.	NO	NO	C	C	17	n	-	
2.4.6 Club de música en vivo. Hasta 300 espectadores y 500m2, conciertos musicales en vivo.	NO	NO	SI	SI	-	q	-	
2.4.7. Local de baile clase "C" I: hasta 1000m2.	NO	NO	NO	C	-	-	-	
2.4.8. Local de baile clase "C" II: más de 1000m2.	NO	NO	NO	C	-	-	-	
2.4.9 Local de baile clase "C" actividades complementarias (20% de superficie total).	NO	NO	C	C	-	-	-	Ver art. 7.2.10.4
2.4.10. Juego de bolos, billar, dardos, tenis de mesa, hockey de mesa, futbol de mesa	NO	SA	SI	SI	31	n	-	
2.4.11. Pista patinaje y/o skate.	NO	SA	SI	SI	31	n		

laboral-con internado- Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-
3.1.14. Escuela de educación especial con formación laboral sin Internado. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-
3.1.15 Escuela de educación especial -con formación laboral-sin Internado. Gestión Privada.	C	SI	SI	SI	-	1	-
3.1.16 Escuela de educación especial -sin formación laboral- con Internado. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-
3.1.17 Escuela de educación especial -sin formación laboral- con Internado. Gestión privada.	C	1000C	SI	SI	-	1	-
3.1.18. Escuela de educación especial -sin formación laboral- sin internado. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-
3.1.19 Escuela de educación especial -sin formación laboral- sin internado. Gestión privada.	C	1000C	SI	SI	-	1	-
3.1.20 Escuela, colegio con internado.	C	1000C	SI	SI	-	1	-
3.1.21. Escuela secundaria. Gestión estatal.	C	SI	SI	SI	-	-	-
3.1.22. Escuela secundaria. Gestión privada.	C	1000C	SI	SI	-	r	-
3.1.23 Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión estatal.	C	SI	SI	SI	-	-	-
3.1.24 Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión Privada.	C	1000C	SI	SI	-	r	-
3.1.25. Establecimiento universitario.	C	C	SI	SI	34	d	-
3.1.26 Instituto de educación superior.	C	500C	SI	SI	-	c	-
3.1.27 Establecimiento educación a distancia con exámenes presenciales.	C	500C	SI	SI	-	c	-
3.1.28 Establecimiento educación a distancia sin exámenes presenciales.	C	500C	SI	SI	-	c	-
3.1.29 Instituto de Enseñanza para niños, niñas y adolescentes.	500C	SI	SI	SI	-	c	-
3.1.30 Instituto de Enseñanza para adultos.	500C	SI	SI	SI	-	c	-
3.1.31 Instituto de							

investigación sin laboratorio.	NO	C	SI	SI	17	r	-	
3.1.32 Instituto de investigación con laboratorio.	NO	C	C	C	17	r	-	
4. ALOJAMIENTO								
4.1. Alojamiento no turístico.	C	SI	SI	SI	-	-	-	
4.1.1. Casa de pensión.	C	SI	SI	SI	-	j	-	
4.1.2. Hotel Familiar (con o sin servicio de comida).	C	SI	SI	SI	-	j	IIIa	La referencia de Carga y Descarga aplican solo si tiene servicio de comida.
4.1.3. Hotel residencial.	C	SI	SI	SI	-	j	IIIa	La referencia de Carga y Descarga aplican solo si tiene servicio de comida.
4.2. Alojamiento turístico hotelero.	C	SI	SI	SI	34	d	VII	
4.2.1. Apart hotel (Apart-residencial) 1 y 2 estrellas.	C	SI	SI	SI	28b	j	IIIa	
4.2.2. Apart hotel (Apart-residencial) 3 estrellas.	C	SI	SI	SI	28b	j	IIIa	
4.2.3. Hotel 1 y 2 estrellas.	C	SI	SI	SI	28b	j	IIIa	
4.2.4. Hotel 3 estrellas.	C	SI	SI	SI	28b	j	IIIa	
4.2.5. Hotel 4 y 5 estrellas.	C	C	SI	SI	28b	j	IIIa	
4.2.6. Hotel Boutique.	C	SI	SI	SI	28b	j	IIIa	
4.3. Alojamiento turístico para hotelero.	C	SI	SI	SI	28a	j	I	
4.3.1. Albergue Turístico/ Hostel Estándar y Superior.	C	SI	SI	SI	28a	j	IIIa	
4.3.2. Hostal / Bed&Breakfast/ Cama y Desayuno Estándar y Superior.	C	SI	SI	SI	28a	j	IIIa	
4.3.3. Hospedaje Turístico / Residencial Turístico Categoría A y B.	C	SI	SI	SI	-	-	-	
4.3.4 Albergue transitorio.	C	C	C	C	28a	e	I	Ver art. 3.4
5. SANIDAD								
5.1. Establecimientos de sanidad-Nivel básico.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.1.1. Consultorio veterinario.	150	SI	SI	SI	-	-	-	
5.1.2. Consultorio profesional (anexo a vivienda).	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.1.3. Consultorio de Salud Mental.	200	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2. Establecimientos de sanidad-Nivel centro local.	C	C	C	C	34	d	VII	Ver art. 3.14.8.3
5.2.1. Casa de cuidados paliativos.	C	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.2. Consultorio profesional.	200	SI	SI	SI	31	c	-	
5.2.3. Consultorio de reproducción medicamente	NO	200	SI	SI	31	c	-	

asistida.

5.2.4. Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.	SI	SI	SI	SI	20	c	IIIa	
5.2.5. Centro médico u odontológico.	C	500C	SI	SI	20	e	IIIa	Ver art. 3.14.8.3
5.2.6. Servicio médico u odontológico (urgencia).	C	500C	SI	SI	20	e	IIIa	Ver art. 3.14.8.3
5.2.7. Centro de Especialidades Médicas Ambulatorias Regional de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.	C	SI	SI	SI	23	k	IIIb	
5.2.8. Centro de salud mental-Atención Ambulatoria.	C	200C	SI	500	20	e	-	
5.2.9. Centro de salud mental-Hospital de Día.	C	200C	SI	500	20	e	-	
5.2.10. Centro de salud mental-Centro de Día.	C	200C	SI	500	20	e	-	
5.2.11. Residencia de salud mental-Residencia asistida de bajo nivel de apoyo.	C	C	SI	SI	20	e	-	
5.2.12. Residencia de salud mental-Residencia asistida de nivel medio de apoyo.	C	C	SI	SI	20	e	-	
5.2.13. Residencia de salud mental-Residencia asistida de alto nivel de apoyo.	C	C	SI	SI	20	e	-	
5.2.14. Emprendimiento Socioproductivo.	SI	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.15. Servicio de salud mental en el primer nivel de atención.	C	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.16. Instituto de salud mental.	C	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.17. Clínica.	NO	AMP12	AMP12	AMP12	23	k	IIIb	Ver art. 3.14.8.3
5.2.18. Sanatorio.	NO	NO	AMP12	AMP12	23	k	IIIb	Ver art. 3.14.8.3
5.2.19. Maternidad.	NO	AMP12	AMP12	AMP12	23	k	IIIb	Ver art. 3.14.8.3
5.2.20. Centro de reproducción medicamente asistida.	NO	500C	SI	SI	20	e	IIIa	Ver art. 3.14.8.3
5.2.21. Centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social).	SI	SI	SI	SI	17	e	-	
5.2.22. Instituto privado (sanidad) s/internación.	200SA	SI	SI	SI	20	e	IIIb	
5.2.23. Instituto privado (sanidad) c/internación.	NO	AMP12	AMP12	AMP12	23	k	IIIb	Ver art. 3.14.8.3
5.2.24. Taller Protegido de Producción.	C	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.25. Taller Protegido								

Terapéutico.	C	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.26. Centro de Día – Discapacidad.	SI	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.27. Centro Educativo Terapéutico.	SI	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.28. Centro de Rehabilitación para personas con discapacidad/Centro de estimulación temprana.	SI	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.29. Residencia (con internación)- Discapacidad.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.30. Pequeño Hogar (con internación) – Discapacidad.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.31. Hogar (con internación) – Discapacidad.	SA	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.32. Clínica veterinaria.	C	200C	SI	SI	21	-	I	
5.2.33. Centro veterinario con internación limitada al proceso pre y postoperatorio.	C	1500	1500	1500	-	-	-	
5.2.34. Laboratorio de análisis clínicos.	200	1500	SI	SI	1	e	-	
5.2.35. Laboratorio de prótesis dentales.	50	150	200	500	-	-	-	
5.2.36. Servicios de traslados sanitarios, atención domiciliaria y emergencias.	NO	200C	SI	SI	30	e	-	
5.2.37. Vacunatorio.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.38. Laboratorio de estudios radiológicos y/o estudios especiales.	200	1500	SI	SI	1	e	-	
5.2.39 Laboratorio de análisis clínicos, y/o estudios especiales para animales.	200	1500	SI	SI	-	a	-	
5.3. Establecimientos de sanidad - Centro principal.	C	C	C	C	34	d	VII	Ver art. 3.14.8.3
5.3.1. Hospital.	C	C	C	C	34	d	VII	Ver art. 3.9
6. SERVICIOS								
6.1. Servicios para la vivienda y sus ocupantes.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.1. Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.2. Agencia de loterías.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.3. Agencia de taxímetros/remises/autos de alquiler.	200	500	SI	SI	37	-	-	
6.1.4. Agencia de alquiler de motocicletas y bicicletas.	200	500	SI	SI	37	e	-	

La referencia de carga y

6.1.5. Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas.	SA	SI	SI	SI	17	g	I	descarga corresponde a superficies mayores a 500m2
6.1.6. Cobro de impuestos y servicios.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.7. Estudio y laboratorio fotográfico.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.8. Estudio profesional.	SI	SI	SI	SI	31	e	-	
6.1.9. Empresa de publicidad.	200	500	SI	SI	30	e	-	
6.1.10. Empresa de servicio de seguridad sin polígono de tiro.	200	500	SI	SI	30	e	-	
6.1.11. Empresa de servicio de seguridad con polígono de tiro.	NO	NO	SI	SI	30	e	-	
6.1.12. Garaje comercial.	C	SI	SI	SI	-	u	-	Ver art. 3.14.3
6.1.13. Playa de estacionamiento	C	C	SI	C	-	u	-	Ver art. 3.14.3
6.1.14 Playa de remisión.	C	C	C	C	-	-	-	
6.1.15 Playa de depósito de vehículos sin compactación.	NO	C	C	NO	-	-	-	
6.1.16. Salón de estética.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.17. Instituto remodelación adelgazamiento y gimnasia correctiva (con supervisión profesional médico).	200	SI	SI	SI	17	e	-	
6.1.18 Pilates.	200	SI	SI	SI	-	N	-	
6.1.19 Local de perforación y tatuaje.	NO	100SA	SI	SI	-	-	-	
6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos.	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.	NO	200	SI	SI	31	e	-	
6.2.3. Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicios de lunch con depósito (excepto productos perecederos).	NO	500	SI	SI	9	c	IIIb	
6.2.4. Banco casa central.	NO	NO	SI	SI	1	g	IIIb	
6.2.5. Báscula pública.	NO	NO	C	NO	12	g	-	
6.2.6. Bolsa de valores y de comercio.	NO	NO	SI	SI	-	-	-	
6.2.7. Casa de cambio-agencia								

de seguros.	NO	SI	SI	SI	-	-	-	
6.2.8. Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público.	200	SI	SI	SI	1	g	-	
6.2.9. Editorial sin depósito ni imprenta.	200	500	SI	SI	31	h	-	
6.2.10. Estudio de filmación y fotografía.	NO	1500	SI	SI	-	c	II	
6.2.11. Estudio de radio.	NO	SI	SI	SI	-	c	II	
6.2.12. Estudio de televisión.	NO	NO	C	C	34	d	VII	
6.2.13. Estudio de grabación de sonido.	C	200C	SI	SI	-	-	-	
6.2.14. Laboratorio de análisis industriales.	NO	NO	SI	C	1	c	IIIa	UCDI - Ver art. 3.4
6.2.15. Laboratorio de análisis no industriales.	NO	NO	SI	SI	1	c	IIIa	
6.2.16. Mensajería en motocicleta y bicicleta.	200	500	SI	SI	38	e	-	
6.2.17. Oficina comercial/consultora.	SI	SI	SI	SI	9	g	-	
6.2.18. Espacio de Trabajo Colaborativo.	SI	SI	SI	SI	22	g	-	
6.2.19. Centro de procesamiento de datos y tabulaciones.	NO	500C	SI	SI	-	-	IIIa	
6.2.20. Actividades de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC).	NO	SI	SI	SI	39	s		Admitidos en todas las Áreas de Mixtura del Polo Tecnológico.
6.2.21. Telefonía móvil celular, campo de antenas y equipos de transmisión.	C	C	C	C	34	d	VII	
6.2.22. Taller productivo anexo a vivienda.	C	SA	SI	SI	-	-	-	
6.2.23. Oficina de correos.	C	SI	SI	SI	-	-	IIIa	
6.2.24. Sala de ensayos	C	C	1000	1000	-	-	I	
6.3. Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos.	C	C	C	C	34	d	VII	
6.3.1. Escuela para pequeños animales.	C	C	100	500	9	c	-	Como actividad única en la parcela, o complementaria del rubro Consultorio Veterinario y/o Pensionado para pequeños animales, en parcelas mayores de 500m2 y máximo de 1000m2

6.3.2. Pensionado de pequeños animales.	50	200	SI	SI	-	-	-	Se admiten en parcelas no menores de 500m2 de superficie
6.3.3. Estación de radio/televisión.	NO	C	C	C	34	d	VII	
6.3.4. Empresa de servicios fúnebres sin depósito.	NO	150	SI	SI	-	-	-	Ver art. 3.4
6.3.5. Estación de servicio-combustibles líquidos y/o GNC.	NO	NO	C	C	35a	-	-	UCDI - Ver art. 3.4 y Art. 3.6
6.3.6 Estación de cargadores eléctricos.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	Sólo como uso complementario
6.3.7. Empresa de servicios fúnebres con depósito y/o garaje.	NO	NO	SI	SI	-	-	I	Ver art. 3.4
6.3.8. Exposición y venta de ataúdes.	NO	NO	SI	SI	-	-	I	
6.3.9. Velatorio.	NO	200C	SI	SI	-	-	II	Ver Art. 3.14.8.3
6.3.10. Lavadero automático de vehículos automotores/ manual de vehículos automotores.	NO	SA	SA	C	21	-	-	
6.4. Actividades admitidas en estación de servicio.	NO	NO	C	C	35a	-	-	
6.4.1. Venta minorista de repuestos, lubricantes y aditivos envasados, taller de reparación de automóviles (excluido chapa pintura y rectificación de motores).	NO	NO	C	C	35a	e	-	
6.5. Servicios públicos y/o sociales	C	C	SI	SI	1	-	IIIa	
6.5.1. Oficina pública con acceso de público.	C	SI	SI	SI	-	c	-	
6.5.2. Oficina pública sin acceso de público.	C	SI	SI	SI	-	c	-	
6.5.3. Centro integral de la mujer y/o la diversidad	SI	SI	SI	SI	-	c		
6.5.4. Cuartel de Bomberos.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	Ver art. 7.2.10.2
6.5.5. Policía (comisaría).	SI	SI	SI	SI	17	c	-	Ver art. 7.2.10.2
6.5.6. Policía (departamento central).	NO	C	SI	SI	34	d	VII	
7. TRANSPORTE								
7.1. Depósito de transporte.	NO	NO	C	C	-	-	-	
7.1.1. Depósito de equipo ferroviario, playa de contenedores.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.1.2. Playa y/o depósito de contenedores.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.2. Garaje.	NO	NO	C	C	-	-	-	

7.2.1. Expreso de carga liviana (taxi flet).	NO	NO	SI	C	-	-	VII	
7.2.2. Garaje para camiones y material rodante (privado), volquete, mudanzas.	NO	NO	C	NO	-	-	-	UCDI - Ver art. 3.4
7.2.3. Garaje para ómnibus y colectivos.	NO	NO	C	C	-	-	-	UCDI - Ver art. 3.4
7.2.4. Garaje para camiones con servicio al transportista sin abastecimiento de combustible.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.2.5. Garaje para camiones con servicio al transportista con abastecimiento de combustible.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.2.6. Garaje y/o taller de subterráneo.	C	C	C	C	-	-	-	
7.2.7. Transporte de caudales.	NO	NO	C	NO		-		
7.2.8. Caballerizas, studs, guarda de vehículos tracción a sangre.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.3. Estación intermedia.	NO	NO	C	C	-	-	-	
7.3.1. Estación intermedia de subterráneos.	C	C	C	C	34	d	VII	
7.3.2. Estación intermedia de tren suburbano.	C	C	C	C	34	d	VII	
7.3.3 Estación intermedia para transporte público urbano automotor.	C	C	C	C	34	d	VII	
7.4. Estación terminal.	NO	NO	C	C	-	-	-	
7.4.1. Estación de transporte pre y post aéreo.	NO	NO	C	C	34	d	VII	
7.4.2. Estación Terminal de Transporte interjurisdiccional.	NO	NO	C	C	34	d	VII	
7.4.3. Estación terminal para transporte público urbano automotor.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.4.4. Estación terminal de subterráneo.	C	C	C	C	-	-	-	
7.4.5. Estación terminal de tren suburbano.	C	C	C	C	-	-	-	
7.4.6. Helipuerto.	NO	NO	C	C	34	d	VII	
7.5. Transferencia.	NO	NO	C	C	-	-	-	
7.5.1. Plataforma de transferencia (carga) Caso particular Parque Patricios.	NO	NO	C	C	-	-	-	
7.5.2. Terminal de carga por automotor. Caso particular Parque Patricios.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.5.3. Centro de Traslado.	NO	NO	C	C	-	d	-	
8. DEPÓSITOS,								

ALMACENAMIENTO Y LOGÍSTICA

8.1. Establecimientos de escala local y metropolitana.	NO	NO	C	C	34	d	VII	Ver art. 3.13.1
8.1.1 Centros de concentración logística.	NO	C	C	C	34	d	VII	Ver art. 3.13.1
8.1.2 Depósito logístico.	C	C	1000C	500C	-	t	IIIb	Ver art. 3.13.1
8.1.3 Depósito primario.	NO	NO	SCPC	SCPC	-	t	IIIb	Ver art. 3.13.1
8.1.4 Depósitos fiscales.	NO	NO	C	NO	34	d	VII	Ver art. 3.13.1
8.2. Establecimientos de escala barrial.	NO	NO	C	C	-	d	VII	Ver art. 3.13.1
8.2.1. Local de distribución.	200SA	200C	1000	500	-	t	IIIa	Ver art. 3.13.1
8.2.2. Depósito residencial y guardamuebles.	C	500C	1000C	500C	-	t	IIIb	Ver art. 3.13.1
9.RESIDENCIAL								
9.1. Vivienda individual.	SI	SI	SI	SI	18	-	-	
9.2. Vivienda colectiva.	SI	SI	SI	SI	19	m	-	
9.3. Residencia comunitaria.	C	SI	SI	SI	34	d	VII	
9.3.1. Convento.	SI	SI	SI	SI	-	n	-	
9.3.2. Hogar de niñas, niños y adolescentes.	SI	SI	SI	SI	-	n	-	
9.3.3. Residencia de estudiantes.	1000C	SI	SI	SI	-	p	-	
9.3.4. Residencial para personas mayores.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
9.3.5. Hogar de contención y/o refugio.	SI	SI	SI	SI	-	n	-	

Art. 19.- Sustitúyese del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 3.4. “Actividades condicionadas por cercanías” por el siguiente:

3.4. Actividades condicionadas

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

Empresas de servicios fúnebres de cualquier tipo: Pueden 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.

Albergues transitorios: Pueden 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: Pueden 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.

Estación de servicio- combustibles líquidos y/o GNC: Pueden instalarse en parcelas con una superficie máxima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²). Queda excluida su localización en el Área Central.

3.4.1 Usos Condicionados por Depósito de Inflamables (UCDI):

En caso de existir depósito o tanque de inflamables las actividades que se enuncian a continuación no pueden desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios:

- Local de venta de materiales de construcción clase II (con depósito, sin materiales a granel)
- Local de venta de materiales de construcción clase III (sin exclusiones)
- Pinturería
- Local de venta de sustancias químicas, caucho y plásticos
- Gas envasado
- Gas envasado, distribución hasta 100kgs
- Laboratorio de análisis Industriales
- Garaje para camiones y material rodante (privado), volquete, mudanzas
- Garaje para ómnibus y colectivos

Art. 20.- Sustitúyese del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 3.6. “Usos complementarios” por el siguiente:

3.6. Usos complementarios y usos accesorios

La previsión de un uso como permitido en un Área de Mixtura de Uso conlleva la autorización para desarrollar sus usos complementarios, entendiendo a éstos como los necesarios destinados a satisfacer, dentro de la misma unidad de uso, 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 unidad de uso.

La autorización de actividades complementarias impone la necesidad de cumplir con la normativa ambiental, de edificación y de habilitaciones.

3.6.1 Usos complementarios específicos

Se consideran usos complementarios específicos a aquellas actividades que por su carácter y naturaleza complementan a la actividad principal o funcionan como servicios auxiliares.

3.6.1.1 Alimentación en general y gastronomía: Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Juego de bolos, Juegos de tenis de mesa, billar, dardos, hockey de mesa” “Salón de juegos de mesa y manuales” “Espacio de trabajo colaborativo”

3.6.1.2 Fiestas privadas infantiles: Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Salón de juegos de mesa y manuales” y “Juegos psicomotrices”

3.6.1.3 Sala patinaje sobre hielo: Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Alimentación gral”

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

3.6.1.5 Sala de loto, loto familiar o loto de salón: Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Alimentación gral.”

3.6.1.6 Espacios culturales independientes: Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio)”, Local de venta de discos, videos, otros medios de reproducción audiovisual, libros, revistas, ropa y calzado.

3.6.1.7 Centro Cultural: Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Galería de arte”, “Salón de exposiciones”, “Salón de conferencias, Sala audiovisual”, “Sala de ensayo”, “Local de lectura”, Local de venta de libros y discos.

3.6.1.8 Teatro Independiente: Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Alimentación gral”, Local de venta de artículos de librería, discos y todos aquellos comercios minoristas relacionados con la actividad principal.

3.6.1.9 Cancha de tenis/ paddle / frontón con raqueta (squash): Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Alimentación gral”.

3.6.1.10 Club de Música en vivo: Pueden autorizarse como actividades complementarias Local de venta de discos, videos, otros medios de reproducción audiovisual, libros, revistas, ropa y calzado.

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

3.6.1.12 Alojamiento turístico hotelero y Alojamiento turístico para hotelero: Podrán autorizarse como actividades complementarias los rubros “Alimentación en general y gastronomía”, “Galería de arte”, “Salón de conferencias”, “Casa o local de fiestas privadas”

3.6.2 Usos accesorios

Se consideran usos accesorios a aquellas actividades que por su carácter y naturaleza funcionan como servicios auxiliares del uso principal sin requerir autorización de actividad económica anexa para su desarrollo:

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

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

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

Metales y piedras preciosas (compra-venta): Admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie.

Local de venta de repuestos y accesorios para automotores: Admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie.

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

Estación de servicio- combustibles líquidos y/o GNC: En dicho establecimiento, se admite la venta minorista por sistema de autoservicio 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 puede superar el 30% de la superficie de la parcela, siempre conformando un único local de venta.

Art. 21.- Sustitúyese del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 3.7 “Usos en red”, por el siguiente:

3.7. Usos en red

En el caso de usos de las Categorías 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 otra parcela y/o unidad de uso, indistintamente del área de mixtura de usos, funciones que dependen del uso principal, el cual debe acreditar que se encuentra autorizado para su funcionamiento.

La parcela o unidad de uso puede estar ubicada en otra manzana a una distancia no mayor que cuatrocientos metros (400m) 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 sumatoria de las superficies destinadas a satisfacer usos en red no debe exceder el cincuenta por ciento (50%) de la superficie del uso principal.

Las condiciones de edificabilidad corresponden a la Unidad de Edificabilidad de localización y las restricciones que condicionan los usos deben ser equivalentes a las que se requieran en el Área de Mixtura de Uso de localización que origina la red.

Los establecimientos pueden conformarse en Red siempre que los usos desarrollados en cada edificio cumplan con los locales mínimos necesarios para su funcionamiento de acuerdo a la normativa de edificación, de habilitaciones y verificaciones y toda otra normativa correspondiente.

Su localización es determinada por el Consejo previo al otorgamiento de la autorización.

Art. 22.- Sustitúyese del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 3.8 “Superposición de usos en una misma parcela”, por el siguiente:

3.8. Superposición de usos en una misma parcela

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

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

Art. 23.- Sustitúyese del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 3.9 “Usos que aplican instrumentos de desarrollo territorial”, por el siguiente:

3.9. 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 lo establecido en los artículos 89 y 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 metros cuadrados (10.000m²).
- 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, Puntos limpios, Planta de Transferencia, bases de recolección y plantas de tratamiento de RSU
- f. Usinas eléctricas y producción de energía
- g. Centro de Exposiciones, Museos, Centros culturales, Teatros con una superficie superior a diez mil metros

cuadrados (10.000 m²).

h. Establecimientos de gobierno superiores a diez mil metros cuadrados (10.000m²)

i. Estaciones de transporte público de pasajeros de medios guiados.

j. Establecimientos de sanidad superiores a diez mil metros cuadrados (10.000m²) 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

z. Cementerio y crematorio

Art. 24.- Sustitúyese del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 3.11 “Actividades Productivas e Industriales”, por el siguiente:

3.11. Actividades Productivas e Industriales

Las actividades productivas e industriales se encuentran permitidas en todo el ejido de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Éstas deben dar cumplimiento al Cuadro de Usos del Suelo Industrial 3.11.2, la normativa ambiental, de habilitaciones y verificaciones, de edificación y toda otra normativa correspondiente.

Para las actividades productivas e industriales a desarrollarse en las Áreas de Baja Mixtura de Usos (1), el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística determina en cada caso la conveniencia o no de su localización. Cuando la superficie de la unidad de uso supere los cien metros cuadrados (100 m²) se solicita al Consejo la evaluación de la conveniencia o no de su localización.

comprimidos y licuados.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.17 Fabricación de curtientes naturales y sintéticos.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.18 Fabricación de materias químicas inorgánicas básicas n.c.p.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.19 Fabricación de materias químicas orgánicas 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 productos 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 elaboración 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
10.1.28 Elaboración de aluminio primario y semielaborados 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 metales 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	C	NO	-	-	-	
10.2 Construcción; suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; suministro de agua, cloacas y saneamiento público; servicios personales N.C.P.	NO	NO	C	NO	34	d	VII	
10.2.1 Excavación y movimiento de tierra.	NO	NO	500C	NO	31	c	IIIb	
10.2.2 Reparaciones y mantenimientos edificios y sus partes.	NO	NO	500C	SO	31	c	-	
10.2.3 Empresas de hormigón.	NO	NO	500C	NO	31	c	IIIb	
10.2.4 Instaladores de plomería.	NO	NO	500C	SO 150	31	c	IIIb	

10.2.5 Instaladores de calefactores – acondicionadores de aire.	NO	NO	500C	SO 150	31	c	IIIb	
10.2.6 Colocadores de revestimientos.	NO	NO	500C	SO 150	31	c	IIIb	
10.2.7 Empresas de pintura, decoración, yesería.	NO	NO	500C	SO 150	31	c	IIIb	
10.2.8 Ensayos y análisis técnicos (según Ley N° 2.265).	NO	C	SI	C	34	d	VII	
10.2.9 Empresas de limpieza de edificios.	NO	NO	750	150	31	c	IIIb	
10.2.10 Empresas de desinfección/desratización	NO	NO	1500	500	31	c	IIIb	
10.2.11 Empresa de limpieza y desinfección de tanques de agua potable.	NO	50	500	150	31	c	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	C	C	NO	-	d	-	
10.2.14 Generación de energía eléctrica.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	Ver art. 3.9
10.2.15 Transporte de energía eléctrica.	C	C	C	C	34	d	VII	
10.2.16 Talleres de reparación y mantenimiento (empresas de provisión de energía eléctrica).	NO	NO	C	NO	-	d	VII	
10.2.17 Fabricación de gas y distribución de combustibles gaseosos por tuberías.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.2.18 Plantas fraccionamiento gases licuados	C	C	C	C	34	d	VII	
10.2.19 Suministro de vapor y agua caliente.	C	C	C	C	34	d	VII	
10.2.20 Captación, depuración y distribución de agua de fuentes superficiales.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	Ver art. 3.9
10.2.25 Empresas de demolición.	NO	NO	500C	NO	31	c	IIIa	
10.2.26 Servicios de depuración de aguas residuales, alcantarillado y cloacas.	C	C	C	C	34	d	VII	
10.2.27 Servicios de saneamiento público n.c.p.	C	C	C	C	34	d	VII	
10.2.28 Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco.	C	150	1500	500	-	c	IIIa	
10.2.29 Guardado de pieles. (Cámara frigorífica).	NO	NO	1500	500	-	c	IIIa	
10.3 Higiene urbana; gestión de residuos (excluidos residuos peligrosos) y recuperación de materiales.	NO	NO	C	NO	34	d	VII	
10.3.1 Reciclamiento de desperdicios y desechos metálicos.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.3.2 Reciclamiento de desperdicios y	NO	NO	C	NO	-	d	IIIb	

desechos no metálicos.

10.3.3 Recolección, reducción y eliminación de desperdicios.	NO	C	C	NO	-	d	VII
10.3.4 Centros de almacenamiento transitorio de residuos sujetos a manejo especial.	NO	C	C	C	-	d	IIIb
10.3.5 Centro de procesamiento de residuos sujetos a manejo especial.	NO	C	C	NO	-	d	IIIb
10.3.6 Clasificación y selección de materiales recuperables, reutilizables y reciclables.	NO	NO	C	NO	-	d	IIIb
10.3.7 Planta de Transferencia de RSU.	NO	NO	NO	NO	-	-	- Ver art. 3.9
10.3.8 Base primaria de recolección de RSU.	NO	NO	NO	NO	-	-	- Ver art. 3.9
10.3.9 Base secundaria de recolección de RSU.	NO	NO	NO	NO	-	-	- Ver art. 3.9
10.3.10 Punto Limpio.	NO	NO	NO	NO	-	-	- Ver art. 3.9
10.3.11 Planta de tratamiento de RSU.	NO	NO	NO	NO	-	-	- Ver art. 3.9

Art. 25.- Derógase del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 3.12 “Disposiciones especiales de las Actividades Productivas e Industriales”.

Art. 26.- Sustitúyese del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 3.13.1 “Clasificación urbanística y según grado de molestia”, por el siguiente:

3.13.1. Disposiciones particulares para la localización de depósitos

A los efectos de la localización de las actividades contempladas en la Categoría 8. Depósitos, almacenamiento y logística, deben cumplirse las siguientes condiciones.

3.13.1.1 Frente activo

Las parcelas afectadas a la localización de depósitos deben contar en su fachada principal con local de atención al público u oficina administrativa propia o una o varias unidades de uso independientes con un desarrollo sobre la L.O. o L.E. según corresponda de acuerdo a la siguiente relación:

- Parcelas con frente sobre la L.O. o L.E. menor o igual a diez (10) metros: deben contar con una fachada activa de tres (3) metros como mínimo, asegurándose siempre el cumplimiento del acceso para espacio de Carga y Descarga.
- Parcelas con frente sobre la L.O. o L.E. mayor a diez (10) metros y menor o igual a veinte (20) metros: deben contar con una fachada activa del sesenta por ciento (60%) del frente de la fachada como mínimo.
- Parcelas con frente sobre la L.O. o L.E. mayor a veinte (20) metros: deben contar con una fachada activa del setenta y cinco por ciento (75%) del frente de la fachada como mínimo.

3.13.1.2 Red de Tránsito Pesado

Las unidades de uso destinadas a la localización de Centros de concentración logística deben tener su acceso localizado sobre una avenida o autopista de la Red de Tránsito Pesado de la Ciudad.

3.13.1.3 Depósito de Inflamables (UCDI)

Cuando en la unidad de uso exista depósito o tanque de inflamables, la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios.

3.13.1.4 Carga y Descarga

No se permite realizar la carga y descarga de productos en la vía pública, ni establecer servidumbre con otro predio.

3.13.1.5 Clasificación según grado de molestia

La clasificación según grado de molestia se aplica a los usos que cuenten con la referencia SCPC y/o a cualquier actividad que cuente con una superficie destinada a depósito o espacio de almacenamiento superior al sesenta por ciento (60%) de la superficie total de la unidad de uso.

Los depósitos se clasifican en cinco categorías denominadas “grados de molestias” en el Cuadro N° 3.13.1.1 según las molestias que los mismos originen o puedan originar, siendo I el mayor grado de molestia y V el menor.

Grado de molestia I y II corresponde a aquellos productos que representan un impacto urbanístico relevante y cuya manipulación resulten peligrosos, insalubres e incómodos por su gran capacidad de explosión, combustión, contaminación, olor.

Grado de molestia III corresponde a aquellos productos que representan un impacto urbanístico relevante y cuya manipulación, peligrosidad, insalubridad e incomodidad resulte atenuada.

Grado de molestia IV y V corresponde a aquellos productos elaborados o terminados cuya manipulación no representa una peligrosidad, insalubridad, incomodidad e impacto urbanístico relevante.

Cuando se deposite un producto o material que no se encuentre clasificado, el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística debe evaluar su clasificación.

Cuando el depósito incluya materiales afectados a distintos grados de molestias se aplican los requerimientos más restrictivos.

Cuadro 3.13.1.5 Clasificación de Depósitos según grado de molestia

Depósito	Grado de Molestia	1	2	3	4
		(Baja Mixtura de Usos)	(Media Mixtura de Usos A)	(Media Mixtura de Usos B)	(Alta Mixtura de Usos)
1. Minería					
1.1. Combustibles sólidos. Petróleo y sus derivados.	I	NO	NO	NO	NO
1.2. Minerales metalíferos.	II	NO	NO	NO	NO
2. Pesca y caza					
2.1. Pescados y mariscos. Productos de la caza (eviscerados).	II	NO	NO	NO	NO
3. Agropecuaria					

3.1. Alimento para aves y ganado.	III	NO	NO	500 DLO20 NO c4	
3.2. Aves, huevos y miel. Fraccionamiento y envasamiento de miel y similares.	III	NO	NO	500 DLO20 NO c4	
3.3. Aves vivas, Ganado en pie. Cueros y pieles sin tratamiento. Subproductos ganaderos y agrícolas.	I	NO	NO	NO	NO
3.4. Cereales, oleaginosas, etc. Frutas y hortalizas. Frutos del país.	III	NO	NO	500 DLO20 NO c4	
3.5. Lana sucia y algodón en rama Pelo y cerda sin clasificar.	II	NO	NO	NO	NO
3.6. Tabaco en hoja.	III	NO	NO	500 DLO20 NO c4	
4.Forestales					
4.1. Durmientes, estacas y postes. Rollizos. Fraccionamiento y envasamiento de tierra.	II	NO	NO	NO	NO
4.2. Mimbre y paja.	III	NO	NO	500 DLO20 NO c4	
5.Alimentos y bebidas					
5.1. Aceites. Fraccionamiento y envasamiento de grasas y aceites de origen animal y productos similares. Fraccionamiento y envasamiento de aceites vegetales. Fraccionamiento y mezcla de aceites vegetales comestibles.	III	NO	NO	500 DLO20 NO c4	
5.2. Azúcar. Fraccionamiento y envasamiento de azúcar. Cafés, té, yerbas y especias. Fraccionamiento y envasamiento de esencias comestibles y especias.	III	NO	NO	500 DLO20 NO c4	
5.3. Carnes frescas y congeladas.	II	NO	NO	NO	NO
5.4. Cervezas y bebidas sin alcohol. Depósito de redistribución de bebidas gaseosas sin alcohol y productos alimenticios en tránsito. Vinos. Bebidas alcohólicas. Fraccionamiento y envasamiento de licores.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
5.5. Comestibles en general. Fraccionamiento y envasamiento de comestibles en general.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
5.6. Chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar. Fraccionamiento y envasamiento de cacao, chocolate y sus derivados, de caramelos, pastillas, confites, turrónes, frutas brillantadas y/o confitadas.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
5.7. Embutidos, fiambre y otros preparados a base de carnes.	III	NO	NO	500 DLO20 NO c4	
5.8. Frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas. Fraccionamiento y envasamiento de legumbres y productos disecados.	III	NO	NO	500 DLO20 NO c4	
5.9. Harinas y subproductos de la molienda del trigo. Fraccionamiento y envasamiento de harinas y sub-productos de la molienda del trigo. Almidón, gluten y féculas. Productos de la	III	NO	NO	500 DLO20 NO	

industria fideera (pastas secas). Productos de la panificación. Depósito de productos alimenticios dietéticos.				c4	
5.10. Manteca, crema, leche y productos similares. Fraccionamiento de manteca, dulce de leche y leche en polvo. Queso. Preparación y envasamiento de queso rallado.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
5.11. Fraccionamiento y envasamiento de vinagres.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
5.12. Depósito de productos químicos (materia prima para elaboración de concentrados, jarabes y preparados para bebidas sin alcohol).	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
5.13. Depósito de material de laboratorio y archivo.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
6.Tabaco					
6.1. Cigarrillos. Cigarros, cigarritos y tabaco picado.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
7.Textiles					
7.1. Fibras textiles.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
7.2. Hilados, hilos y lanas. Tejidos. Telas.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
8.Confecciones					
8.1. Artículos para bebés. Depósito de botonería/Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc.). Confecciones y tienda en general. Mantelería y ropa de cama. Medias y artículos de punto. Mercerías. Roperías. Sombrererías.	V	NO	NO	1500 DLO30 c4	500 DLO20 c5
9. Maderas					
9.1. Leña y carbón de leña.	I	NO	NO	NO	NO
9.2. Tablas, tablones, tirantes, terciados fenólicos, etc.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
10.Papel y cartón					
10.1. Envases de papel y cartón. Papel y cartón	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
11. Artes Gráficas					
11.1. Editoriales, sin imprenta. Fraccionamiento de cintas para máquinas de escribir. Librería y Papelería. Papeles impresos para decorar. Papeles impresos para empaquetar.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
12. Productos químicos, pintura y barnices					
12.1. Pinturas y barnices. Fraccionamiento y envasamiento de bases y sales. Depósito de bases y sales.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
12.2. Productos químicos diversos.	I	NO	NO	NO	NO
13.Productos farmacéuticos, de higiene y tocador					

13.1. Drogas, especialidades medicinales. Herboristería. Perfume y productos de higiene y tocador. Depósito de medicamentos envasados.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
14.Artículos de caucho					
14.1. Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar. Depósito complementario de materias primas y/o productos elaborados. Calzado de caucho.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
14.2. Cámaras y cubiertas.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
15.Cueros y pieles curtidos y sus manufacturas					
15.1. Almacenes de suelas. Cueros curtidos. Talabarterías.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
15.2. Marroquinería. Calzado de cuero. Pieles curtidas.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
15.3. Cueros salados, pickelados.	I	NO	NO	NO	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. Piedras, mármol, etc. Puertas, ventanas, armazones, etc. Vidrios y cristales.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
17.Artículos para el hogar					
17.1. Acolchados y otros artículos de tapicería. Alfombras.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
17.2. Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc. Artículos de bazar y menaje. Discos.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
17.3. Artículos para limpieza.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
17.4. Máquinas de coser. Muebles de hierro. Muebles de madera y mimbre.	V	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
18.Joyería, relojería y afines					
18.1. Fantasía y bisutería. Joyas y piedras preciosas. Platería y similares. 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.). Depósito de bozales de alambre para botellas.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
19.2. Artículos de hierro y acero.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
19.3. Hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc. Metales no					

ferrosos en distintas formas. Depósito de elásticos metálicos. Depósito de estructuras metálicas. Depósito de tejidos y telas metálicas. Depósito de cápsulas metálicas en general.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
20.Vehículos y maquinaria (excluida la eléctrica)					
20.1. Automotores, sus repuestos y accesorios. Depósito de rodados. Depósito de repuestos y accesorios de automotor.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
20.2. Bicicletas y sus repuestos y accesorios. Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidos bicicletas), sus repuestos y accesorios.	V	NO	NO	1500 DLO30 c4	500 DLO20 c5
20.3. Equipos y accesorios para el transporte por agua. Equipos y accesorios para el transporte ferroviario. Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados). Equipos y maquinarias para la construcción. Contenedores. Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso en la industria y sus repuestos y accesorios.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
20.4. Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.).	V	NO	NO	1500 DLO30 c4	500 DLO20 c5
20.5. Máquinas y equipos para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.).	IV	NO	NO	1500 DLO30 c4	500 DLO20 c5
20.6. Depósito de equipos y accesorios para el transporte por agua y almacenes y proveeduría marítima.	V	NO	NO	1500 DLO30 c4	500 DLO20 c5
20.7. Depósito de maquinarias en desuso y repuestos.	V	NO	NO	1500 DLO30 c4	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. Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
21.4. Máquinas y equipos (computar, escribir, calcular, contabilidad, etc.).	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
21.5. Depósito de máquinas y equipos.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
22.Ramos generales					
22.1. Almacenes y proveedurías marítimas. Almacenes y ramos generales.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23.Varios					
				1000	500

23.1. Accesorios para farmacia, hospitales, etc.	IV	NO	NO	DLO30 c4	DLO20 c5
23.2. Árboles y plantas. Flores y semillas	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
23.3. Armería sin depósito y cartuchos, balas, etc. Cuchillería.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
23.4. Armería con depósito de cartuchos, balas, etc.	I	NO	NO	NO	NO
23.5. Artículos musicales. Artículos para deportes. Útiles para comercios, industrias y profesional.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
23.6. Consignatarios en general.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23.7. Depósito de artículos de utilería teatral. Depósito de letreros y/o anuncios de propaganda. Depósito de partes componentes de letreros (luminosos o no).	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23.8. Depósito de material aeronáutico.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23.9. Depósito de encendedores. Depósito de paraguas.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23.10. Depósito de materias primas elaboradas y sin elaboración y/o productos terminados.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23.12. Desechos de hierro, acero y otros metales. Molienda de escorias. Clasificación de escorias. Depósito de escorias.	II	NO	NO	NO	NO
23.13. Desechos en general (excluidos los de hierro, acero y otros metales)	I	NO	NO	NO	NO
23.15. Diarios y revistas.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
23.16. Envases en general.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23.17. Ferretería en general.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
23.19. Juguetería.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
23.21. Lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y líquidos refrigerantes.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23.22. Óptica y Fotografía.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
				1000	500

23.23. Plásticos.	IV	NO	NO	DLO30 c4	DLO20 c5
23.24. Oficina de distribución sin manipulación de películas cinematográficas-inflamables.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
23.25. Productos veterinarios.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23.26. Zapatillería.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5

3.13.6. Casos especiales

En edificios existentes con planos de obra registrados con anterioridad al 27 de diciembre de 2018 que se encuentren localizados en las Áreas de Alta Mixtura de Usos del Suelo (4) y Áreas de Media Mixtura de Usos del Suelo B (3) emplazados en parcelas que disten no más de cuatrocientos metros (400m) de una calle o avenida de la Red de Tránsito Pesado, medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, el Consejo puede evaluar la conveniencia o no de la localización de depósitos de grado de molestia III, IV y V, con ocupación total de superficie.

Art. 27.- Sustitúyese del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 3.14.3 “Disposiciones especiales para Área Central”, por el siguiente:

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

Art. 28.- Sustitúyese del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 3.14.4 Servidumbres de Estacionamiento, Bicicleta y Carga y Descarga, por el siguiente:

3.14.4 Servidumbres de Estacionamiento, Bicicleta y Carga y Descarga

Las servidumbres de estacionamiento, bicicleta y carga y descarga se regulan por las siguientes disposiciones.

3.14.4.1 Servidumbre de estacionamiento

A los efectos del cumplimiento de las prescripciones referentes a requerimientos de guarda y estacionamiento de vehículos, se puede establecer 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 debe ser inferior a la establecida por el mencionado requerimiento para este último.
- La parcela sirviente puede estar ubicada 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 parcela dominante.
- 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.

3.14.4.2 Servidumbre de bicicleta

A los efectos del cumplimiento de las prescripciones referentes a requerimientos de bicicletas, puede 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 puede 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 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 puede 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.

3.14.4.3 Servidumbre de carga y descarga

A los efectos del cumplimiento de las prescripciones referentes a requerimientos de carga y descarga, puede 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 puede 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 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 puede 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.
- No se permite establecer servidumbre de carga y descarga para las actividades contempladas en la categoría 8. Depósitos, almacenamiento y logística y las actividades productivas e industriales.

Art. 29.- Deróganse del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, los artículos “3.14.5 Estacionamiento”, “3.14.6 Bicicleta”, “3.14.7 Carga y descarga”.

Art. 30.- Sustitúyese del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 3.14.8 “Casos Especiales”, por el siguiente:

3.14.8. Casos Especiales

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

3.14.8.1 Estacionamientos

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

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

3.14.8.2 Carga y Descarga

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

- a) En parcelas cuyo ancho libre sea menor de diez metros (10m).
- b) En parcelas cuya superficie sea menor a ciento cincuenta metros cuadrados (150m²).
- c) En edificios sujetos a protección especial cuando así lo determine el Organismo Competente.
- 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 con 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.

3.14.8.3 Ascenso y descenso de personas

Los siguientes rubros deben cumplimentar con el requerimiento de espacio mínimo reservado para el ascenso y

descenso de personas de vehículos autorizados destinados a ambulancia o coche fúnebre:

a) Categoría 5. SANIDAD: Los rubros incluidos en la categoría Sanidad que posean internación y sala de quirófano deben cumplimentar como mínimo con un módulo de treinta metros cuadrados (30 m²) y un módulo adicional cada quinientos metros cuadrados (500m²) de superficie de internación y quirófano. Quedan exceptuados los rubros de Residencia y Hogar con internación y las Clínicas o centros veterinarios con quirófano e internación.

b) 6. CATEGORIA SERVICIOS: 6.3.9 Velatorio debe destinar un espacio mínimo de un (1) módulo de 30 m².

Dicho requerimiento puede ser cumplimentado con los espacios destinados a Carga y Descarga siempre que su ubicación se encuentre en un espacio cubierto o semicubierto adyacente al inmueble o dentro del mismo y no presente ningún obstáculo que dificulte la circulación del ingreso. No resulta de aplicación la servidumbre en otro predio.

Los requerimientos de espacio mínimo reservado para el ascenso y descenso de personas son optativos para los edificios sujetos a Protección Especial cuando así lo determine el Organismo competente.

Art. 31.- Sustitúyense del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, los artículos 3.19, 3.19.1, 3.19.2, 3.19.3 y 3.19.4, por los siguientes:

3.19. 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.

3.19.1. Procedimiento General

La solicitud 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 Autónoma de Buenos Aires.

Para 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 el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística evalúa en cada caso la conveniencia o no de su localización de acuerdo a las condiciones de aprobación conforme a los términos del presente Código.

Dicho organismo puede 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.

Cuando sea necesaria la asimilación de una tipología de estructuras soporte de antenas a las tipologías definidas y reguladas en el presente Código y/o cuando por razones técnicas debidamente acreditadas no puedan cumplimentarse las condiciones de aprobación, se debe dar intervención al Consejo para la evaluación de la conveniencia o no de su localización conforme Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

3.19.2 Condiciones de aprobación de estructuras soporte de antenas:

Las estructuras soporte de antenas de radio y/o televisión, telefonía móvil celular, radiocomunicaciones, campo de antenas y equipos de transmisión deben cumplir con las siguientes condiciones:

3.19.2.1 Tipologías admitidas

Los tipos admitidos de estructuras soporte de antenas, atendiendo a los criterios establecidos en el presente Código, son:

- a) Áreas de Baja Mixtura de Usos (1): Se autoriza 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 autoriza 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 autoriza 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 autoriza la localización de estructuras soporte de antenas torre, mástil, monoposte y pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.
- e) Áreas de Protección Histórica, edificios catalogados y/o monumentos históricos nacionales y en las Áreas de Arquitectura Especial: Se autoriza la localización de contenedores o shelters y/o estructuras soporte de antenas pedestal y vínculo y la boca tapada de transmisión en solados.
- f) Áreas de Urbanización Determinada (U): Se autoriza la localización de estructuras soporte de antenas monoposte y pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.
- g) Áreas de Equipamientos Especiales (EE): Se autoriza la localización de estructuras soporte de antenas torre y monoposte sobre terreno, torre, mástil, monoposte y pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.

3.19.2.2 Retiro obligatorio

Las estructuras soportes de antenas instalados sobre azotea deben respetar un retiro de tres (3) metros respecto de la L.O. o L.E según corresponda y de cada una de las L.D.P.

///

///Las estructuras soportes de antenas instaladas sobre terreno deben respetar un retiro de diez (10) metros respecto de la L.O. o L.E según corresponda y de cada una de las L.D.P.

La instalación de contenedores o shelters vinculados funcionalmente a una estructura soporte de antena sobre cubierta de edificios, debe situarse a una distancia mínima de tres (3) metros respecto de la L.O. o L.E según corresponda.

Cuando por razones técnicas debidamente acreditadas no puedan cumplimentarse dichos retiros, se debe dar intervención al Consejo para la evaluación de la conveniencia o no de su localización.

3.19.2.3 Altura máxima

Las estructuras soportes de antenas instaladas sobre azotea deben respetar una altura máxima de seis (6) metros por encima de la altura de la edificación existente.

Las estructuras soportes de antenas instaladas sobre terreno deben respetar una altura máxima de treinta y seis (36) metros por encima de la altura de la edificación existente.

La instalación de contenedores o shelters vinculados funcionalmente a una estructura soporte de antena sobre cubierta de edificios, deben respetar una altura máxima de (3) metros.

3.19.3. Condiciones de aprobación en espacio público

La localización de estructuras soporte de antenas emplazadas en el espacio público y en las áreas de Urbanización Parque (UP) se regula como sigue:

a) Se puede autorizar 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 debe reemplazarse la columna existente, debiendo la nueva estructura portante coincidir en diseño y altura final con la columna de alumbrado original del lugar. No pueden estar a la vista directa los elementos relativos al equipamiento de telefonía móvil.

b) Se puede autorizar la instalación de bocas tapadas de transmisión en solados. Deben respetarse las pautas en las áreas especiales donde se indica restituir el solado existente, ya sea por el mismo o similar.

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

c) Se puede autorizar 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 pueden 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 pueden superar los setenta y cinco centímetros (0,75m) por encima del punto de mayor altura del elemento.

La autorización de la localización de la estructura debe otorgarse previa firma de un convenio urbanístico celebrado y aprobado por la autoridad competente, el cual debe contener una contraprestación económica o de interés público a cargo del solicitante.

3.19.4. 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 conforme a la normativa vigente.

3.19.5. Estructuras soportes de antenas existentes

Las empresas titulares de estructuras soporte de antenas que se encuentren instaladas y no cumplan con las disposiciones del presente Código deben presentar un plan de adecuación ante el Organismo Competente para la elaboración de un Convenio Urbanístico conforme lo establecido en el artículo 10.9. Convenios Urbanísticos del presente Código.

Una vez suscripto el Convenio Urbanístico éste debe remitirse a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para su tratamiento.

Art. 32. – Sustitúyese el artículo 4.2 del Título 4 “Cesiones De Espacio Público, Parcelamiento y Apertura De Vías Públicas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, por el siguiente:

4.2 Parcelamiento

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

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

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

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

Art. 33- Sustitúyese el artículo 4.2.3 del Título 4 “Cesiones De Espacio Público, Parcelamiento y Apertura De Vías Públicas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, por el siguiente:

4.2.3 Subdivisión y redistribución de parcelas edificadas

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

a) Se autoriza la subdivisión o redistribución de parcelas edificadas, cuando se demuestre que las construcciones que se desean mantener se ajustan al presente Código y a la normativa de edificación. Para el caso de las Áreas Especiales Individualizadas, cuyas parcelas están reguladas por el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), las edificaciones implantadas en las parcelas resultantes no deben exceder el indicador de la parcela originaria.

b) Las parcelas resultantes de la subdivisión de parcelas edificadas deben cumplir con lo dispuesto en el presente Código.

Art. 34.- Elimínase del Cuadro N° 5.5 a2 “Arterias afectadas a ensanche con declaración de utilidad pública y sujeción a expropiación de las parcelas o partes necesarias a aquellos fines” del artículo 5.5. “Vías con afectaciones a aperturas o ensanches” del Código Urbanístico, el tramo de la Avenida Santa Fe, comprendido entre calle FRAY JUSTO SANTA MARIA DE ORO - BULLRICH INT AV.

Art. 35.- Sustitúyese el artículo 6.2.1 “Corredores Altos (C.A.)” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del Código Urbanístico aprobado por Ley N° 6.099, por el siguiente:

6.2.1. Corredores Altos (C.A.)

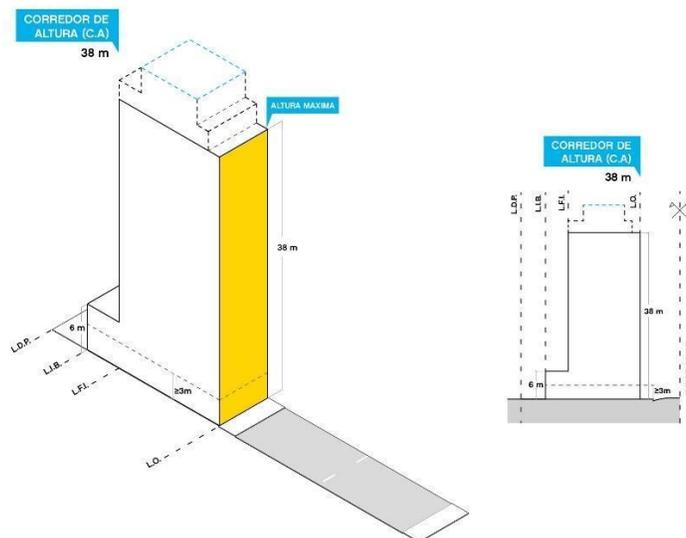
La edificabilidad máxima se corresponde con una Altura Máxima de treinta y ocho metros (38m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

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

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

Entre L.O. y la L.I.B. se puede edificar un basamento hasta los seis metros (6m) de altura desde la cota de la parcela.

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



Art. 36.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.2.2. “Corredores Medios (C.M.)”, por el siguiente:

6.2.2. Corredores Medios (C.M.)

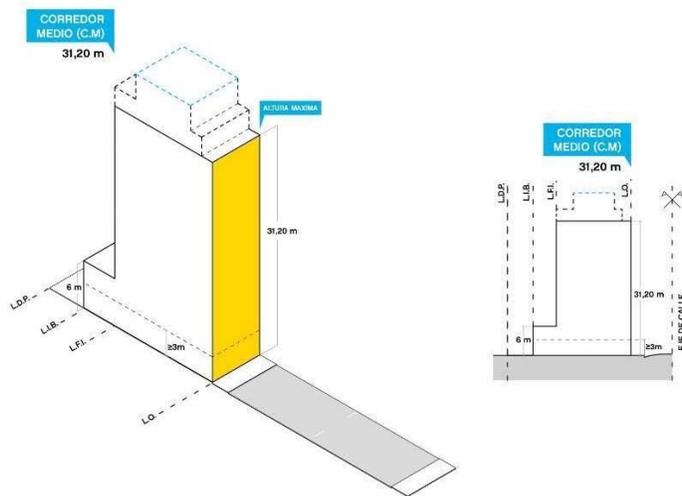
La edificabilidad máxima se corresponde con una Altura Máxima de treinta y un metros con veinte centímetros (31,20m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

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

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

Entre L.O. y la L.I.B. se puede edificar un basamento hasta los seis metros (6m) de altura desde la cota de la parcela.

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



Art. 37.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.2.3. “Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.)”, por el siguiente:

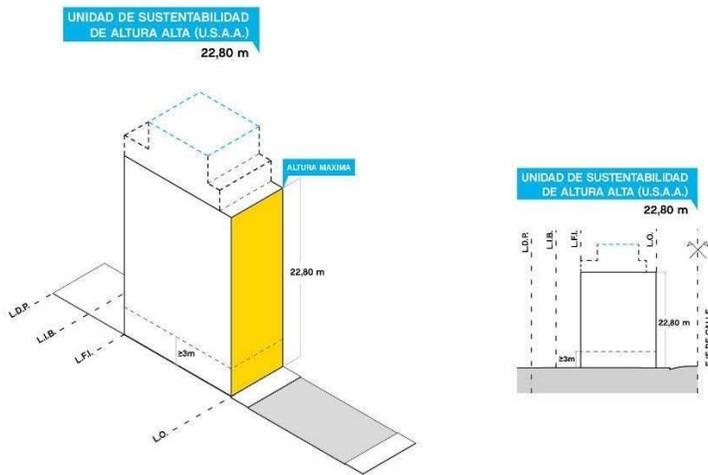
6.2.3. Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.)

La edificabilidad máxima se corresponde con una Altura Máxima de veintidós metros con ochenta centímetros (22,80m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

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

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

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



Art. 38.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.2.4. “Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.)”, por el siguiente:

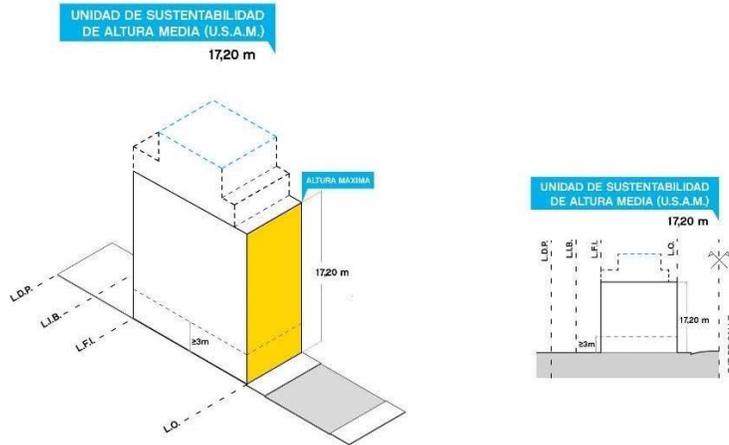
6.2.4. Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.)

La edificabilidad máxima se corresponde con una Altura Máxima de diecisiete metros con veinte centímetros (17,20m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

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

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

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



Art. 39.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.2.5 “Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B. 2)”, por el siguiente:

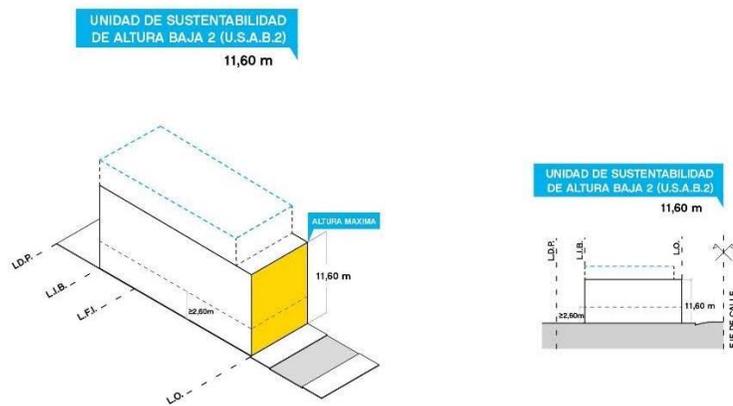
6.2.5. Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B. 2)

La edificabilidad máxima se corresponde con una Altura Máxima de once metros con sesenta centímetros (11,60m) con una altura de Planta Baja mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

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

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

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



Art. 40.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.2.6 “Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B. 1)”, por el siguiente:

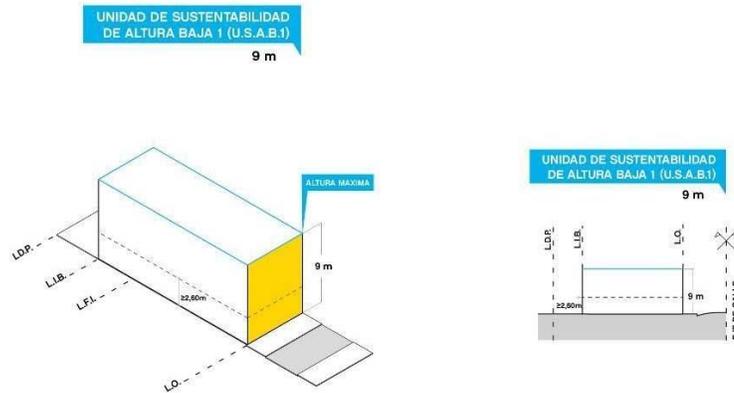
6.2.6. Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B. 1)

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

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

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

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



Art. 41.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.3 “Perfil Edificable”, por el siguiente:

6.3. Perfil Edificable

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

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

a) Por sobre la altura máxima, para los Corredores Altos (C.A.), Corredores Medios (C.M.) y las Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta y Media (U.S.A.A. y U.S.A.M.), se puede construir un nivel retirado mínimo a dos metros (2m) de la L.O. o L.E. con una altura máxima de tres metros (3m). Por encima de dicho nivel, se puede construir otro nivel, retirándose mínimo a cuatro metros (4m) de la L.O. o L.E. y de la L.F.I. o desde la distancia mínima no edificable según artículo 6.4.2.4. del presente Código según corresponda, sin sobrepasar un Plano Límite trazado a siete metros (7m) de la altura máxima.

En caso que se pueda ejecutar sólo la banda mínima edificable, no se exige el retiro de cuatro metros (4m) en el contrafrente.

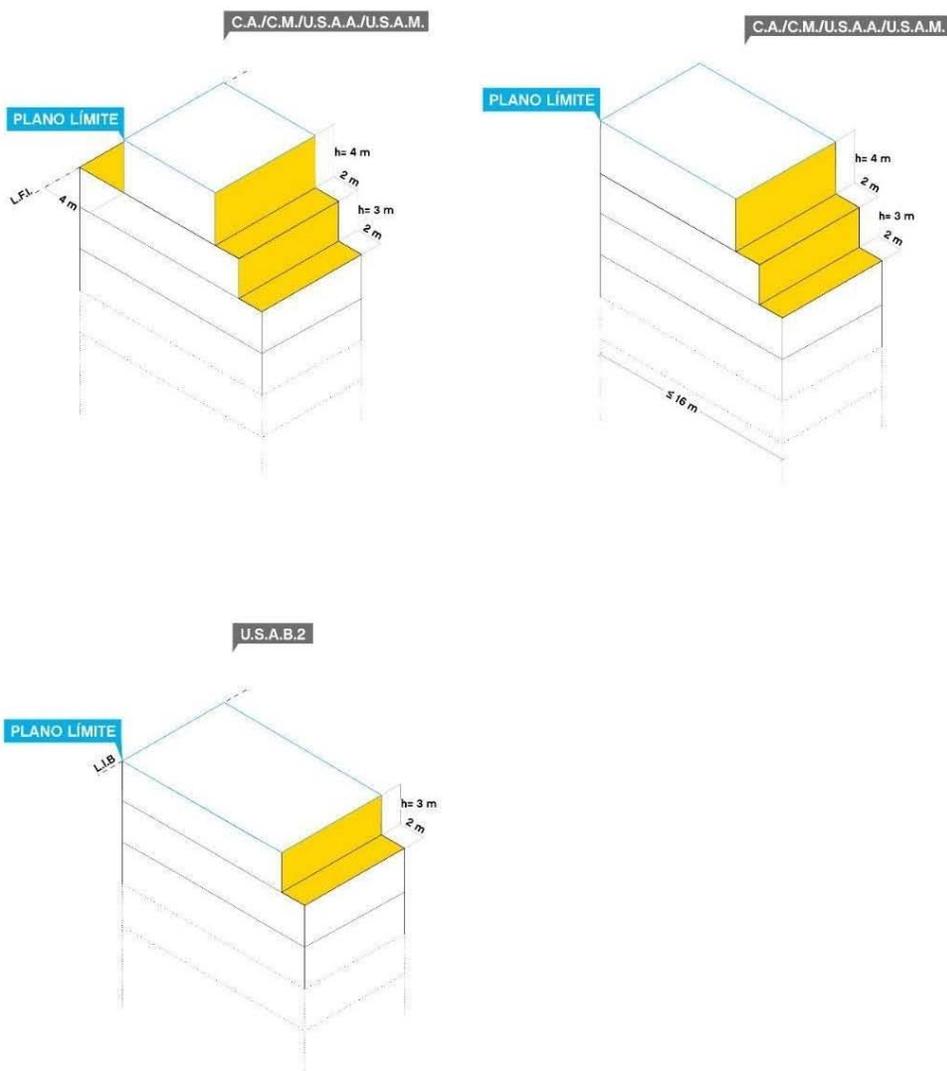
b) Por sobre la altura máxima, para las Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B.2) se puede construir un nivel retirado mínimo a dos metros (2m) de L.O. o L.E. con una altura máxima de tres metros (3m).

c) Por sobre la altura máxima, para las Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B.1) no se puede construir ningún nivel retirado. En este caso, la altura máxima coincidirá con el Plano Límite.

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

Para los Edificios de Perímetro Libre, y de acuerdo a la unidad de edificabilidad correspondiente, será de

entre medianera



edificabilidad se rigen por el correspondiente.

el artículo 6.3.1 “Construcciones Permitidas por sobre los Planos Límites”, por el siguiente:

6.3.1. Construcciones Permitidas por sobre los Planos Límites

Por encima de los Planos Límites determinados en el artículo 6.3. solo pueden sobresalir antenas, según el artículo 3.19 del presente Código; pararrayos y conductos; balizamientos, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente; claraboyas y chimeneas; cubiertas o techos verdes, parapetos de azoteas y paneles solares, hasta un metro y veinte centímetros (1,20m) de altura.

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

Para el caso de U.S.A.B.1, se puede superar en dos metros con cincuenta centímetros (2,50m) el Plano Límite con techos inclinados cuyos espacios interiores no sean habitables, tanques de distribución de agua, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azoteas, sobrerrecorrido, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera de acceso a azotea.

Art. 43.- Incorpórase al Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.3.1.1 siguiente:

6.3.1.1 Construcción permitida para acceder a Cubiertas o Techos Verdes

Para dar accesibilidad a las cubiertas o techos verdes y/o instalaciones de paneles solares, se puede superar el plano límite con parada y rellano, sobrerrecorrido, sala de máquina de ascensores, tanque de agua y caja de escaleras con sistema de presurizado de corresponder, siempre que se agrupen en un volumen similar al del núcleo de circulación vertical, según se indica a continuación:

a. En U.S.A.M., U.S.A.A., C.M. y C.A.: en seis metros con cuarenta centímetros (6,40m);

a. En U.S.A.B 1 y U.S.A.B 2: en cuatro metros con veinte centímetros (4,20m);

El volumen tendrá un tratamiento arquitectónico acorde al otorgado al exterior del edificio. No se permite la construcción de voladizos, techados ni toldos por fuera de dicho volumen.

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

Art. 44.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099,

el artículo 6.3.2 “Balcones”, por el siguiente:

6.3.2. Balcones

Los balcones de las edificaciones se regirán por las siguientes reglas:

a) En la fachada principal pueden sobresalir de la L.O. hasta un metro con cincuenta centímetros (1,5m) en vías de ancho menor a treinta metros (30m). En vías de ancho igual o mayor de treinta metros (30m) pueden sobresalir hasta dos metros (2m). En ningún caso pueden rebasar el ancho de la acera y/o vereda ni la duodécima parte del ancho de la calle.

Todos los balcones deben mantener su borde exterior a una distancia no menor de cincuenta centímetros (0,50cm) desde la vertical del filo del cordón.

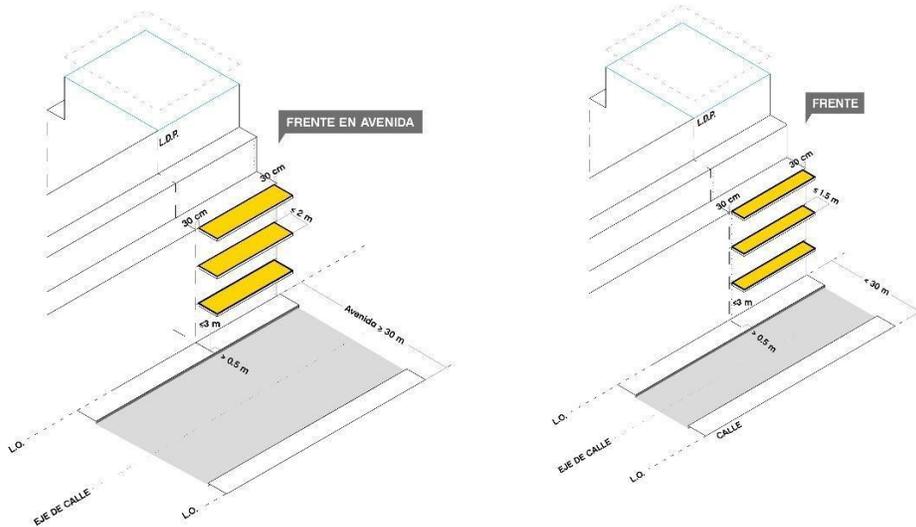
b) Sobre la L.E. y la L.R.O. pueden sobresalir hasta un metro con cincuenta centímetros (1,5m) desde las mencionadas Líneas. En vías futuras de ancho igual o mayor de treinta metros (30m) pueden sobresalir hasta dos metros (2m).

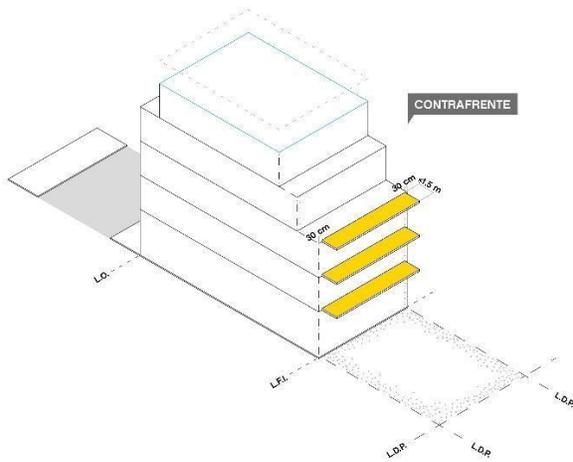
c) Sobre la L.F.I. o la L.I.B., según corresponda, pueden sobresalir hasta un metro con cincuenta centímetros (1,5m).

d) Sobre aceras aporticadas no se permiten balcones.

e) Deben cumplir una separación mínima de treinta centímetros (30cm) desde la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.).

No se pueden ejecutar balcones sobre las vías férreas.





Art. 45.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.3.3 “Estructuras sobre Altura Máxima”, por el siguiente:

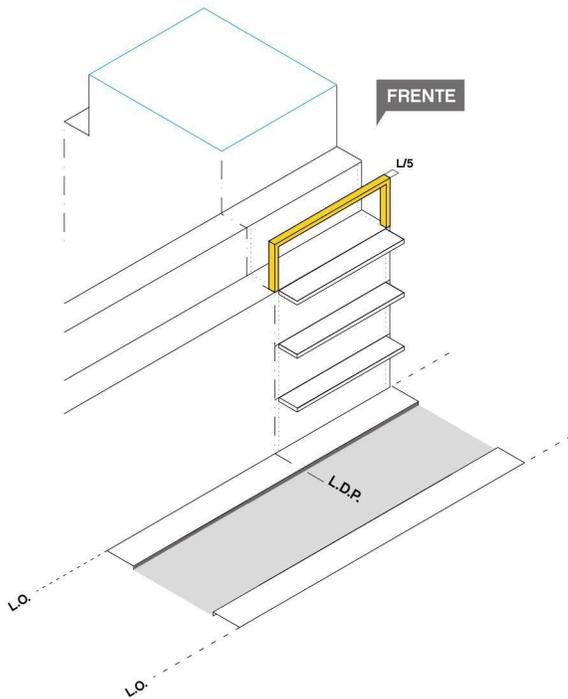
6.3.3. Estructuras sobre Altura Máxima

Se puede ejecutar una estructura aporcionada de remate sobre la altura máxima del edificio hasta la altura del primer o único retiro, según corresponda por lo establecido en el artículo 6.3 “Perfil Edificable” del presente Código, en la fachada de frente. La misma debe estar en armonía con el conjunto.

Dicha estructura debe cumplir, en su ancho con la relación $L/5$ siendo L la profundidad del primer retiro, no pudiendo ser L mayor a 3,00 m; el diseño estructural de la viga se rige por la normativa de edificación.

Para el caso de parcelas de hasta ocho metros sesenta y seis centímetros (8,66m) de frente no se pueden tener elementos intermedios de apoyo.

Parcelas mayores a ocho metros sesenta y seis centímetros (8,66m), pueden tener elementos intermedios de apoyo, casos de requerimiento estructural, según se determine por el Organismo Competente.



Art. 46.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.3.4.1 “Fachadas”, por el siguiente:

6.3.4.1. Fachadas

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

Cuando las edificaciones sean lindantes con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos, deben tener fachada hacia los mismos, pudiendo abrir vanos para cumplimentar requerimientos de iluminación y de ventilación a partir de los tres metros (3m), tomados a partir de la cota de la parcela. El Consejo puede autorizar abrir vanos a partir de la cota de parcela.

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

En parcelas linderas a vía férrea, debe materializarse la fachada con frente a las vías, pudiendo abrir vanos a partir de los seis metros (6m) de altura, contados a partir del nivel de la vía, para cumplimentar requerimientos

de iluminación y ventilación sin perjuicio de lo que establezca la autoridad de aplicación en seguridad ferroviaria.

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

Art. 47.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4 “Área Edificable”, por el siguiente:

6.4. Área Edificable

El Área edificable está determinada por la L.O. o L.R.O. y las L.F.I. o L.I.B. de acuerdo al artículo 6.2. del presente Código y las normas que a continuación se indican.

En todos los casos se garantiza a las parcelas una banda edificable mínima de dieciséis metros (16m), medida desde la Línea Oficial (L.O.) o de la Línea de Retiro Obligatorio (L.R.O.).

En las parcelas no alcanzadas por la Línea de Frente Interno (L.F.I.) la banda edificable mínima está determinada por el artículo 6.4.2.4.

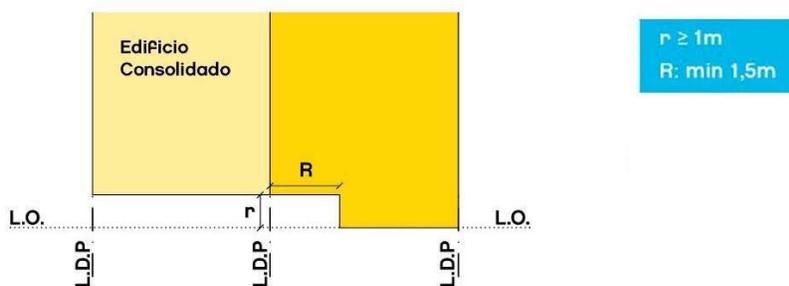
Art. 48.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.1.2 por el siguiente:

6.4.1.2. Retiro de Frente

El Retiro de Frente, total o parcial, es posible en los siguientes casos:

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

b) Si el edificio lindero está consolidado y se encuentra materializado con Retiro de Frente de al menos un metro (1m), la nueva obra debe respetar el retiro de la L.O. del lindero existente, manteniendo esa línea de retiro, retirándose de la L.D.P. como mínimo un metro con cincuenta centímetros (1,5m) desde la LDP, sin dejar medianeras expuestas y de conformidad a la normativa de edificación.



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

d) Para las Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.1 y 2), cuya línea edificada se encuentre retirada de la Línea Oficial (L.O.), se puede mantener la línea retirada, en todo el frente del predio cuando se trate de obras de ampliación y/o modificación.

e) Cuando se edifique un edificio de perímetro libre.

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

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

Para el caso de las unidades de edificabilidad U.S.A.B 1 y U.S.A.B. 2 además de que el edificio lindero esté consolidado, debe tener una superficie edificada de al menos dos tercios de la parcela.

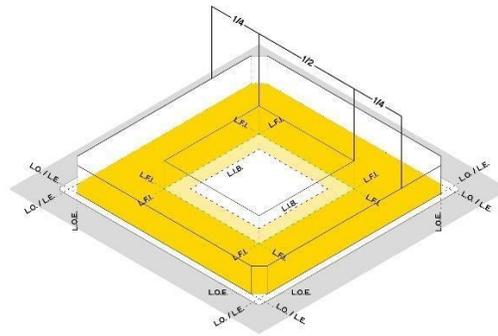
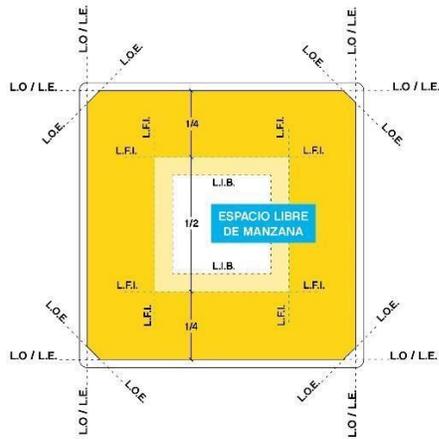
En los casos de retiro de frente que no se encuentren contemplados en el presente título, debe ser consultado ante el Consejo.

Art. 49.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.2 “Línea de Frente Interno (L.F.I.)”, por el siguiente:

6.4.2. Línea de Frente Interno (L.F.I.)

La Línea de Frente Interno es la línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el Espacio Libre de Manzana. Entre las Líneas de Frente Interno (L.F.I.) que conforman el Espacio Libre de Manzana se encuentra comprometido el interés público por ser un espacio urbano de dominio privado.

Se sitúa paralelamente con respecto a cada L.O. o L.E. a una distancia (d) igual a un cuarto (1/4) de la medida entre los puntos medios de las L.O. opuestas de la manzana.



Art. 50.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.2.1 “Casos especiales de determinación de la L.F.I.”, por el siguiente:

6.4.2.1. Casos especiales de determinación de la L.F.I.

La Línea de Frente Interno se determina particularmente en los siguientes casos:

- En manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a sesenta y dos metros (62m),
- Cuando la superficie de la manzana sea inferior a cuatro mil metros cuadrados (4.000m²),
- Cuando la manzana tenga tres (3), cinco (5) o más lados, o algún lado curvo.

En todos los casos el Organismo Competente establece de oficio mediante acto administrativo la Línea de Frente Interno correspondiente para toda la manzana, o ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por un propietario - .

Art. 51.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.2.2 “Compensación de L.F.I.”, por el siguiente:

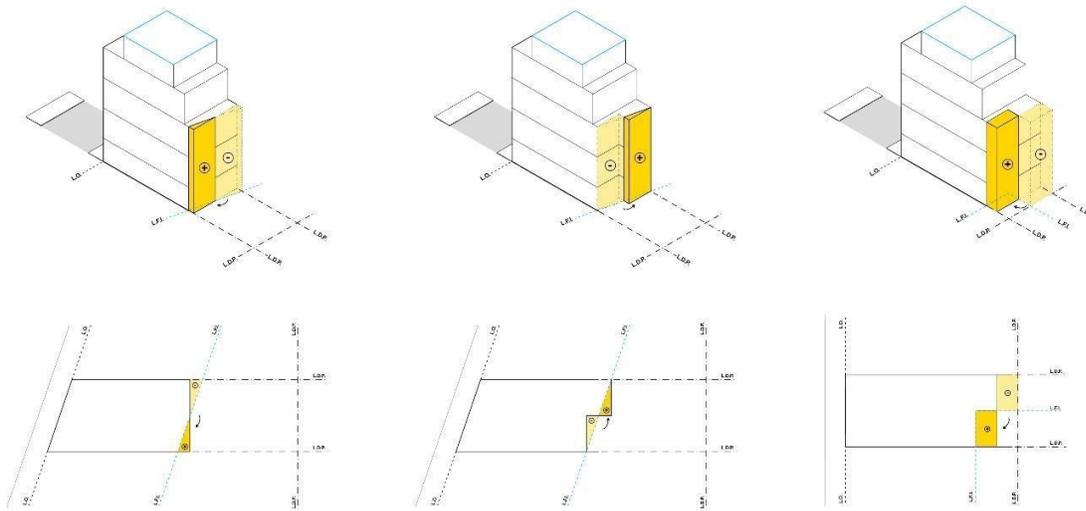
6.4.2.2. Compensación de L.F.I.

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

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

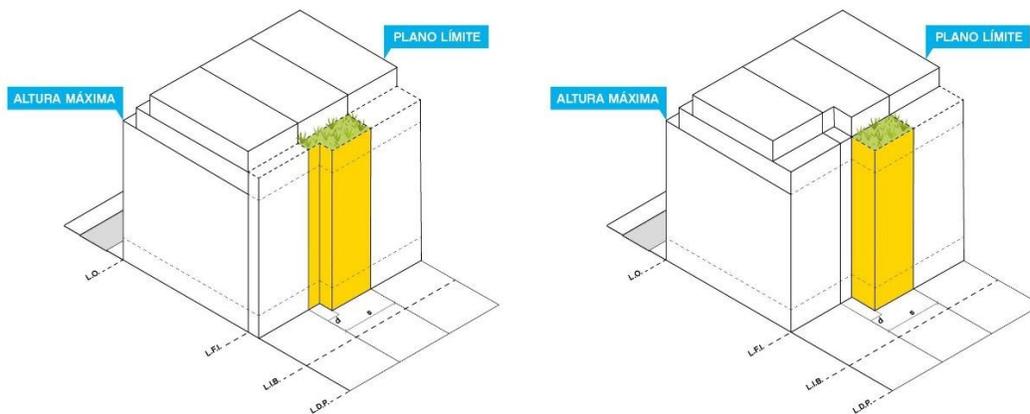
b) Cuando el/los edificios linderos se encuentren consolidados y posean una línea de edificación existente de fondo que sobrepase la Línea de Frente Interno (L.F.I.). La compensación puede alcanzarse incorporando y dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 7.2.8.3.3. “Compromiso Ambiental en materia de Biodiversidad” del presente Código, la totalidad de la cubierta o techo verde correspondiente a la superficie

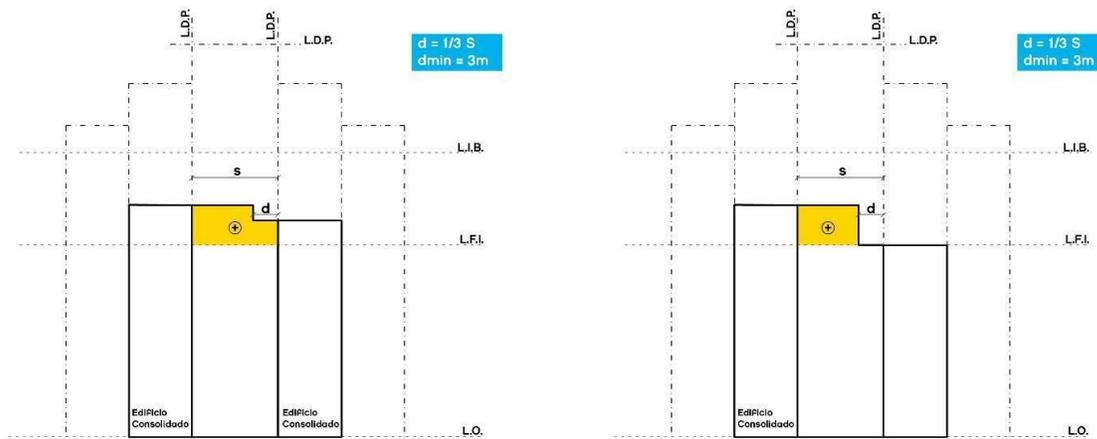
que aumenta, respetando las siguientes reglas:



b1) En parcelas menores o iguales a diez metros (10m): la edificación que sobrepasa la L.F.I. puede desarrollarse en una distancia entre las L.D.P. medida desde el punto final de la medianera a cubrir (s), no pudiendo ser (d) menor de tres metros (3m).

b2) En parcelas con frente mayor a diez metros (10m): la edificación que sobrepasa la L.F.I. puede desarrollarse en un máximo de dos tercios ($\frac{2}{3}$) de la distancia entre las L.D.P., medida desde el punto final de la medianera a cubrir (s) hasta un máximo de trece metros (13m).





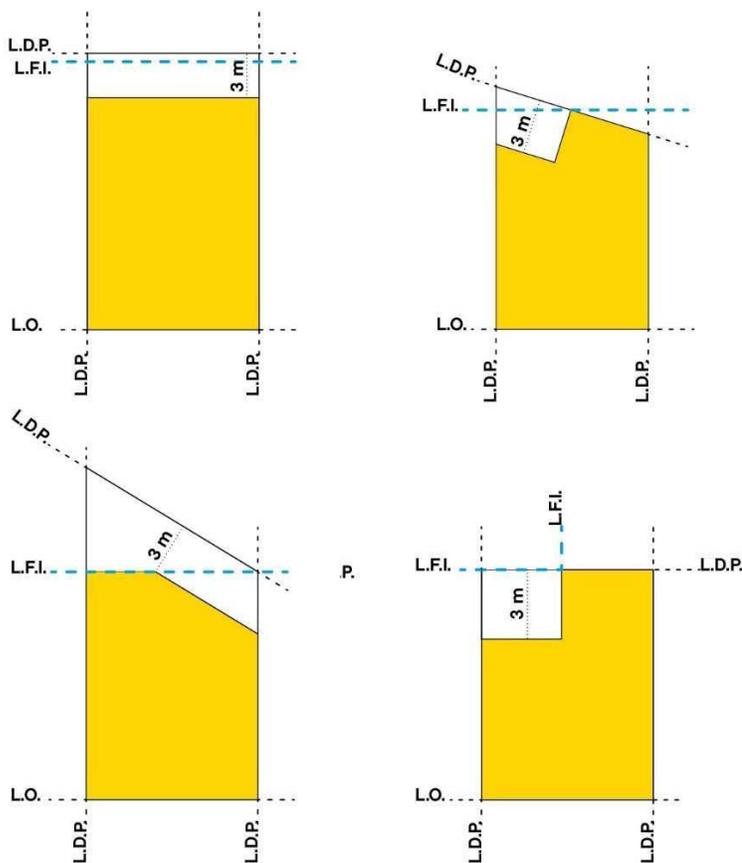
Art. 52.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6.099, el artículo 6.4.2.3 “Extensiones Vinculadas al Espacio Libre de Manzana”, por el siguiente:

6.4.2.3. Extensiones Vinculadas al Espacio Libre de Manzana

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

a) Las parcelas que se encuentren alcanzadas por la Línea de Frente Interno (L.F.I.) y la misma diste menos de tres metros (3m) de la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo o coincida con la misma, pueden conformar una extensión del Espacio Libre de Manzana separándose tres metros (3m) de la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo con el fin de generar fachada. La extensión así conformada se considera espacio urbano.

///



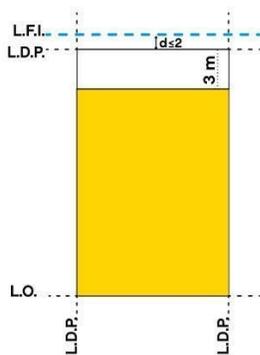
b) En el caso de las parcelas cuya Línea de Frente Interno (L.F.I.) diste más de la Línea Oficial (L.O.) que la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo:

b1) Si la distancia (d) entre la Línea de Frente Interno (L.F.I.) y la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo es menor o igual a dos (2) metros, y no existe un edificio consolidado en la parcela lindera de fondo, se consideran vinculadas al Espacio Libre de Manzana.

Se puede conformar una extensión de dicho espacio separándose mínimo tres (3) metros de la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo con el fin de generar fachada.

b2) Si la distancia (d) entre la Línea de Frente Interno (L.F.I.) y la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo es menor o igual a dos (2) metros, y existe un edificio consolidado en la parcela lindera de fondo, no se considera vinculada al Espacio Libre de Manzana.

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

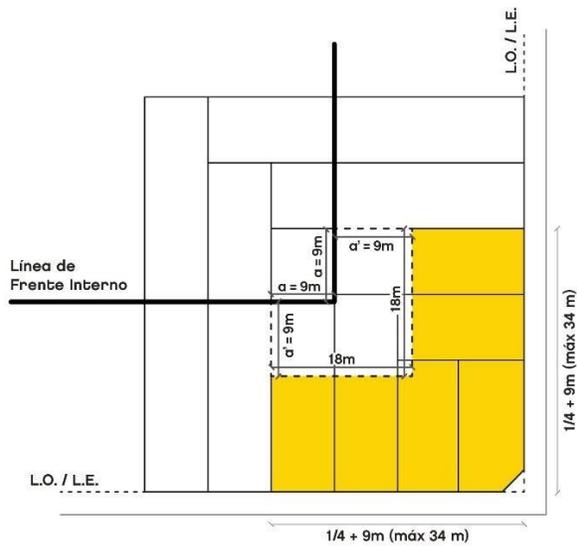


c) Conformación de extensiones del Espacio Libre de Manzana de tipo irregular (EELMI), por retiros laterales y de fondo ante la existencia de edificios consolidados:

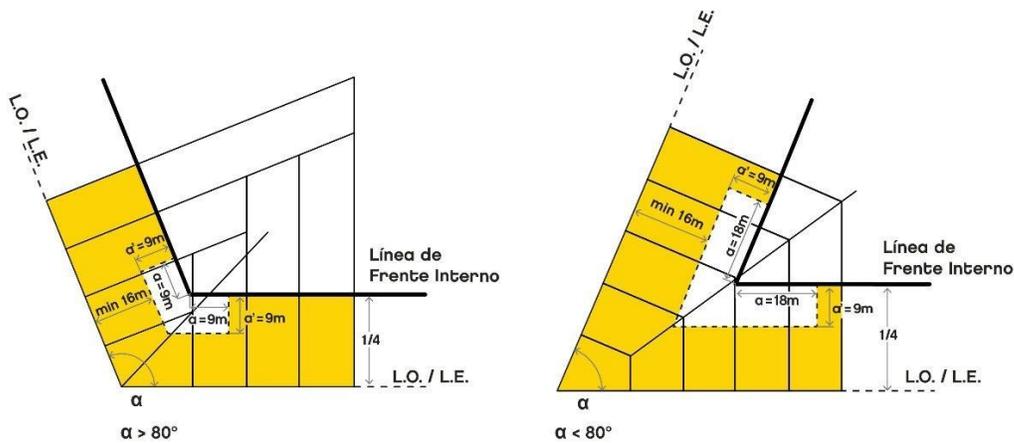
Es de aplicación para el caso de parcelas que disten menos de la distancia determinada por la prolongación virtual de las L.F.I. concurrentes más nueve metros (9m), hasta una distancia máxima de treinta y cuatro metros (34m) de las prolongaciones de las L.O. concurrentes y el/los edificios linderos se encuentren consolidados y cuenten con un área descubierta existente lateral y/o de fondo.

La nueva construcción, debe retirarse de su L.D.P. lateral tres metros (3m) como mínimo, en correspondencia con el área descubierta y retirarse mínimo ocho metros (8m) de la L.D.P. de fondo (d') en el caso de C.A. y C.M. y mínimo seis metros (6m) en el caso de U.S.A.A. y U.S.A.M.

Para las parcelas menores a veintidós metros (22m), el retiro de fondo mínimo debe ser de tres metros (3m), si a través de la extensión se vincula al Espacio Libre de Manzana.

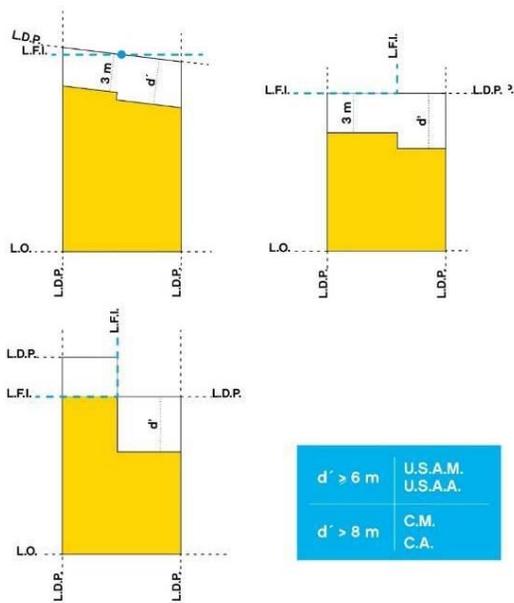


...rada u oblicua respecto
...onstructiva discontinuas
...erno (L.F.I.) de la
... invade.



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

- En CA. y C.M. la distancia entre L.D.P. de fondo (d') y la edificación debe ser igual o mayor a ocho metros (8m).
- En U.S.A.A. y U.S.A.M. la distancia entre L.D.P. de fondo (d') y la edificación debe ser igual o mayor a seis metros (6m).

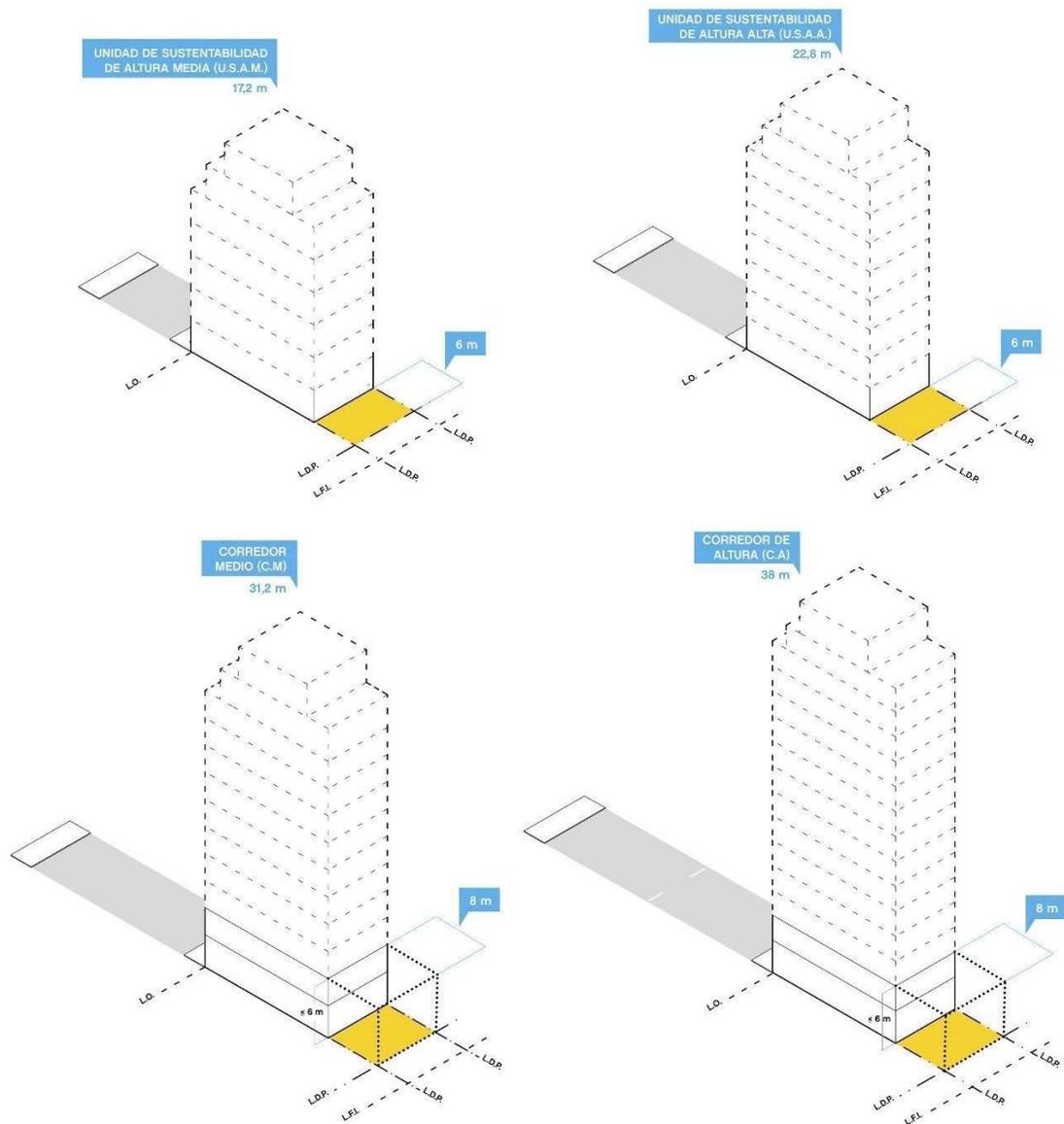


Art. 53.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.2.4 “Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.F.I.”, por el siguiente:

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

Para generar Espacio Urbano se debe dejar una distancia mínima no edificable desde la línea divisoria de parcela de fondo de seis metros (6m) para parcelas ubicadas en U.S.A.A. y U.S.A.M.; y de ocho metros (8m) para las parcelas ubicadas en C.A. y C.M.

No se permiten salientes sobre este espacio urbano.



Art. 54.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.3 “Línea Interna de Basamento (L.I.B.)”, por el siguiente:

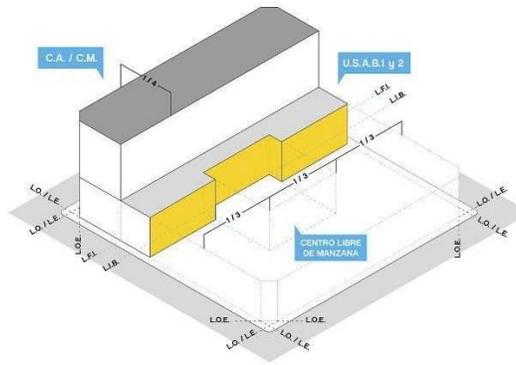
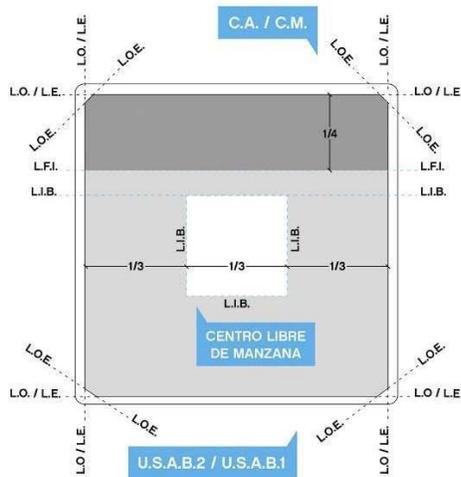
6.4.3. Línea Interna de Basamento (L.I.B.)

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

El Espacio Libre de Manzana puede ser edificado hasta la Línea Interna de Basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura estará regulada según cada Unidad de Edificabilidad.

Por encima de dicha altura sólo pueden sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta un metro con veinte centímetros (1,20 m) de alto.

///



Art. 55.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.3.1 “Parquización desde L.I.B.”, por el siguiente 6.4.3.1. “Suelo absorbente en espacio y centro libre de manzana”:

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

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

El Centro Libre de Manzana, delimitado por la Línea Interna de Basamento, se destina exclusivamente a suelo absorbente, salvo los siguientes casos:

a) Para el caso de Edificaciones destinadas a Uso del Suelo Residencial, no más del treinta por ciento (30%) de la superficie del Centro Libre de Manzana puede tener tratamiento diferente a suelo absorbente, salvo en Áreas de Prevención de Riesgo Hídrico de conformidad al Plano N° 7.2.8.3. En dicho porcentaje pueden incluirse piletas de natación siempre que cumplan con las reglamentaciones dictadas por la autoridad competente.

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

Art. 56.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.3.2 “Casos especiales de determinación de L.I.B.”, por el siguiente:

6.4.3.2. Casos especiales de determinación de L.I.B.

La Línea Interna de Basamento será determinada particularmente en los siguientes casos:

- a. En manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a sesenta y dos metros (62 m),
- b. Cuando la superficie de la manzana sea inferior a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m²), o
- c. Cuando la manzana tenga tres (3), cinco (5) o más lados, o algún lado curvo.

En todos los casos el Organismo Competente establecerá de oficio mediante acto administrativo la Línea de Interna de Basamento correspondiente para toda la manzana, o ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por un propietario, garantizando a las parcelas una banda edificable mínima de dieciséis metros (16m).

La Línea Interna de Basamento podrá ser coincidente con la Línea de Frente Interno.

Art. 57.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.3.3 “Ocupación hasta la L.I.B.”, por el siguiente:

6.4.3.3. Ocupación hasta la L.I.B.

Se puede ocupar desde la Línea Oficial (L.O.)/Línea de Edificación (L.E.), según corresponda, hasta la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) en la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 1 y 2 (U.S.A.B.1 y 2) como así también con el basamento en Corredores Altos y Medios (C.A. y C.M.).

Art. 58.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.3.4. “Compensación de L.I.B.”, por el siguiente:

6.4.3.4. Compensación de L.I.B.

Cuando en una parcela ubicada en U.S.A.B. 1 o U.S.A.B. 2 la L.I.B. resulte ser una línea quebrada u oblicua, no se la puede regularizar.

Tampoco se puede regularizar la L.I.B. en los C.A. y C.M. para la conformación de basamentos.

Art. 59.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.3.5 “Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.I.B.”, por el siguiente:

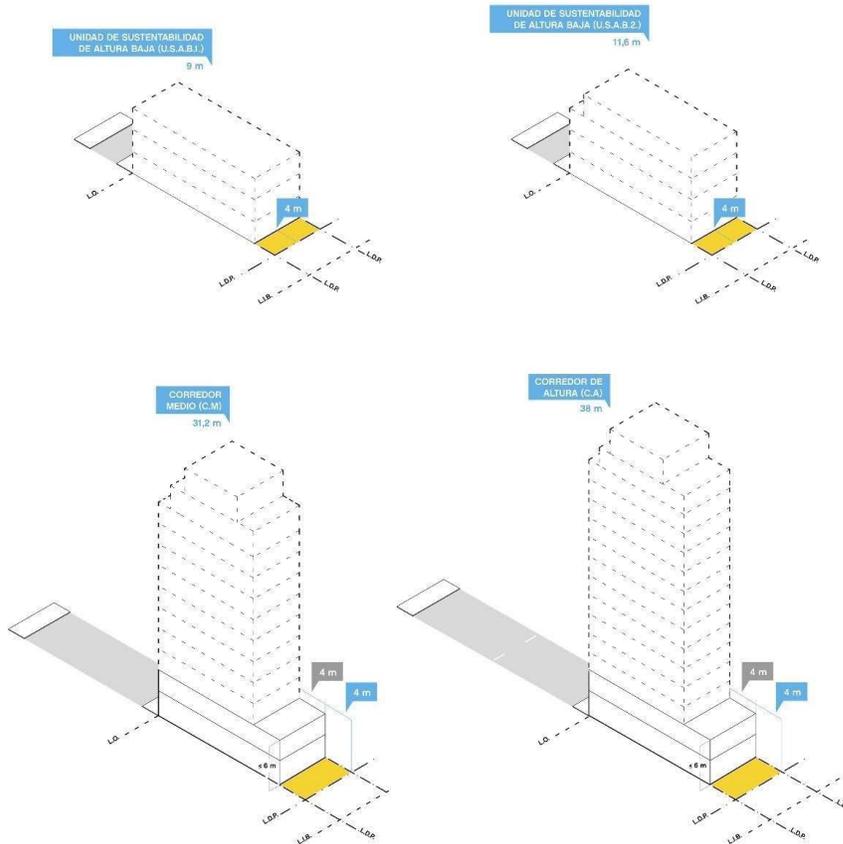
6.4.3.5. Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.I.B.

Se puede dejar una distancia mínima no edificable de cuatro metros (4 m) desde la Línea Divisoria de Parcela de fondo, para parcelas ubicadas en U.S.A.B. 1 y 2 y para los basamentos de parcelas ubicadas en C.M. o C.A.

El área descubierta resultante es considerada Espacio Urbano.

No se permiten salientes sobre este espacio urbano.

///



Art. 60.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.4. “Áreas Descubiertas”, por el siguiente:

6.4.4. Áreas Descubiertas

El Espacio Urbano y los Patios Verticales conforman Áreas Descubiertas, a las cuales iluminan y ventilan locales de conformidad a la normativa de edificación.

Art. 61.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.4.2 “Espacio Urbano”, por el siguiente:

6.4.4.2. Espacio Urbano

Se considera como Espacio Urbano:

- a) El espacio de vía pública comprendido entre Líneas Oficiales (L.O.) y el comprendido entre dichas líneas y las de Líneas de Retiro Obligatorio o entre estas últimas.
- b) El Espacio Libre de Manzana, el Centro Libre de Manzana, y las extensiones del Espacio Libre de Manzana según artículo 6.4.2.3. del presente Código.

c) El espacio entre paramentos laterales de los Edificios de Perímetro Libre y Semilibre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el Espacio Libre de Manzana.

///

d) El espacio exigido entre la Línea Divisoria de Parcela de fondo y la edificación en parcelas no alcanzadas por L.F.I. según artículo 6.4.2.4. del presente Código.

e) El espacio exigido entre la Línea Divisoria de Parcela de fondo y la edificación en parcelas no alcanzadas por L.I.B. según artículo 6.4.3.5. del presente Código.

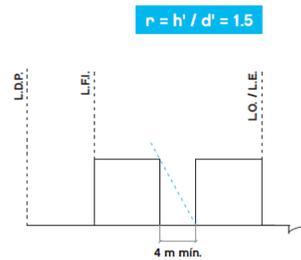
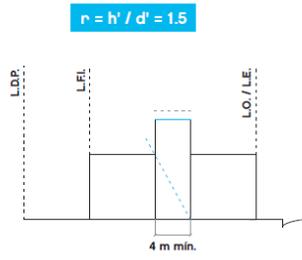
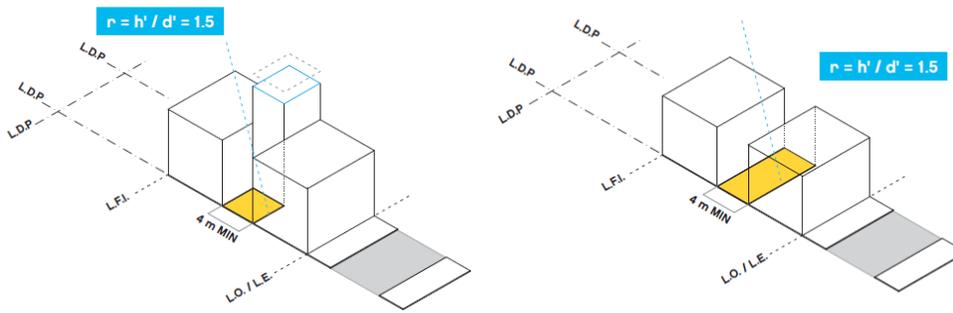
f) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela, según las siguientes relaciones:

Lado mínimo = cuatro metros (4 m);

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

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

Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura (h') debe ser igual a la semisuma de las alturas de los paramentos;



g) Patio bajo cota de parcela según artículo 6.4.4.3 del presente Código.

h) Los parques, plazas, plazoletas, paseos públicos y vías férreas.

a. Los vacíos de edificación semicubiertos indicados en el Art 6.4.5.1

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

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

La cota del plano de arranque debe ser consignada en el proyecto.

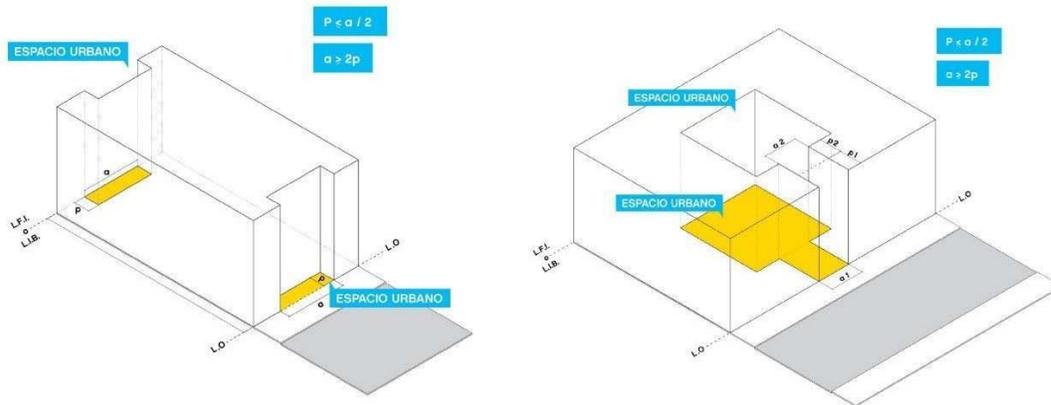
Art. 62.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.4.2.1. “Extensiones Apendiculares del Espacio Urbano”, por el siguiente:

6.4.4.2.1. Extensiones Apendiculares del Espacio Urbano

Se consideran extensiones del Espacio Urbano aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su

planta a dicho espacio.

La abertura (a) de unión en el espacio urbano, debe ser igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio.



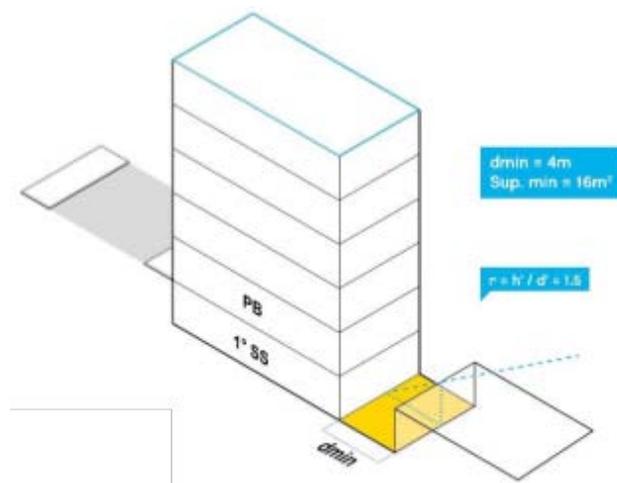
Art. 63.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.4.3. “Patios bajo cota de parcela”, por el siguiente:

6.4.4.3. Patios bajo cota de parcela

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

Su dimensión mínima será de dieciséis metros (16 m²) cuadrados y lado mínimo de cuatro metros (4 m).

Sus paramentos deben cumplir la relación $r=h/d=1,5$ en el sentido en el cual iluminen y ventilen locales.



Art. 64.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.4.4. “Patios Verticales”, por el siguiente:

6.4.4.4. Patios Verticales

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas que por sus dimensiones no son aptas para conformar Espacio Urbano.

El arranque de los Patios Verticales entre volúmenes edificados dentro de la misma parcela es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo.

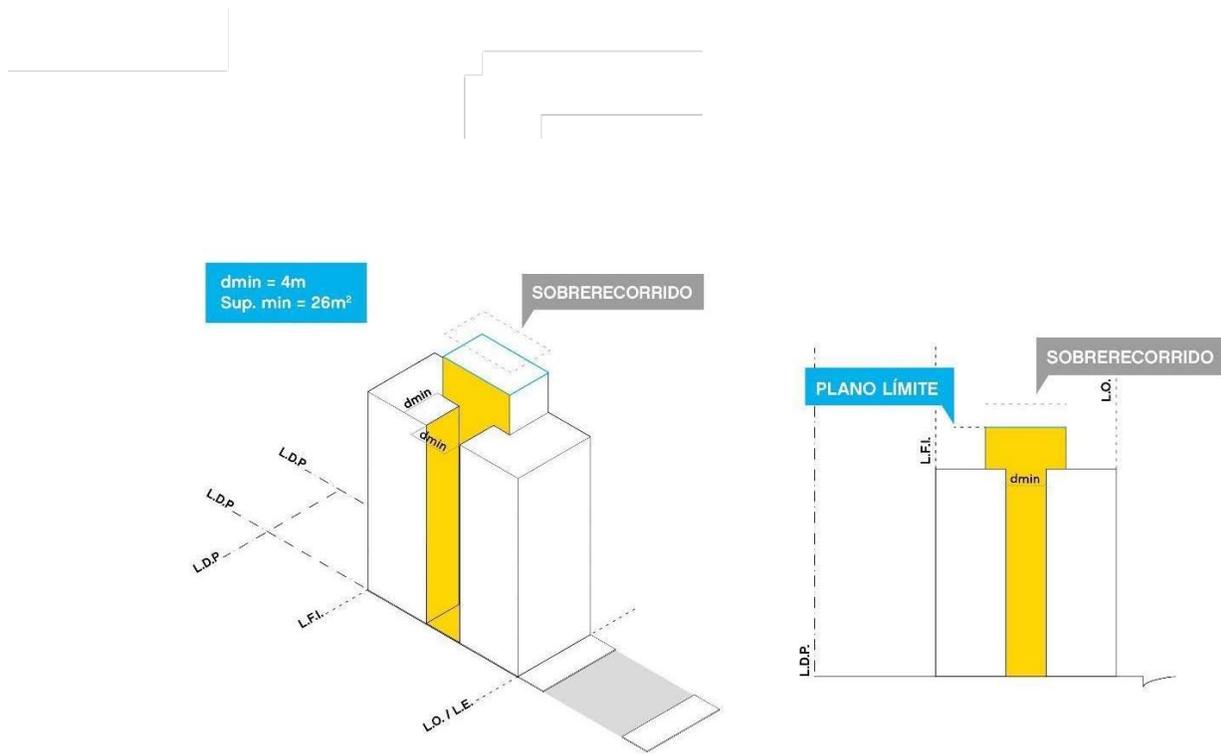
La cota del plano de arranque debe consignarse en el proyecto de arquitectura.

Art. 65.- Incorpórase al Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.4.4.1 “Dimensiones de los Patios Verticales” siguiente:

6.4.4.4.1 Dimensiones de los Patios Verticales

Se deben cumplir las siguientes dimensiones:

- Superficie mínima = veintiséis metros cuadrados (26m²)
- Lado mínimo (d min.) = cuatro metros (4m)



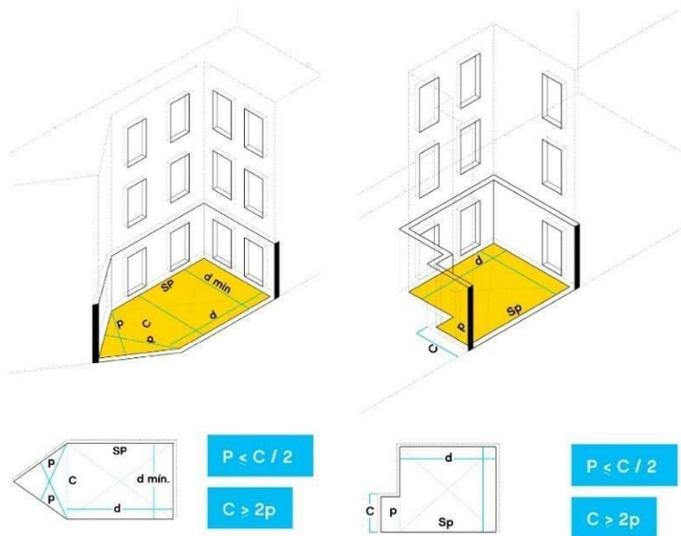
//////////

Art. 66.- Incorporarse al Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo “6.4.4.4.2. Extensiones Apendiculares de los patios verticales” siguiente:

6.4.4.4.2. Extensiones Apendiculares de los patios verticales

Se admiten extensiones apendiculares siempre que la distancia (d) desde el paramento en el cual se ubican los vanos que iluminen y ventilen por el patio hasta otro que lo enfrente, cumpla con lo establecido en el artículo 6.4.4.4.1. del presente Código.

La apertura (c) de unión con el patio debe ser igual o mayor que dos (2) veces la profundidad (p) de estas extensiones. Las superficies de las extensiones apendiculares no pueden computarse para satisfacer la superficie mínima del patio vertical, según lo establece el artículo 6.4.4.4.1. del presente Código.



Art. 67.- Suprímese el artículo 6.4.4.6. “Extensiones Apendiculares de los patios verticales” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099.

Art. 68.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.4.5. “Dimensiones de los Patios Verticales” por el 6.4.4.5. “Enfrentamiento de áreas descubiertas” siguiente:

6.4.4.5. Enfrentamiento de áreas descubiertas

Un patio lindero puede enfrentar con un área descubierta

En el caso de aplicación del artículo 6.5.5. del presente Código, el enfrentamiento de áreas descubiertas será obligatorio con al menos un área.

Art. 69.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.5. “Vacíos de Edificación y Cuerpos Salientes sobre el Contrafrente”, por el siguiente:

6.4.5. Vacíos de Edificación y Cuerpos Salientes sobre el Contrafrente

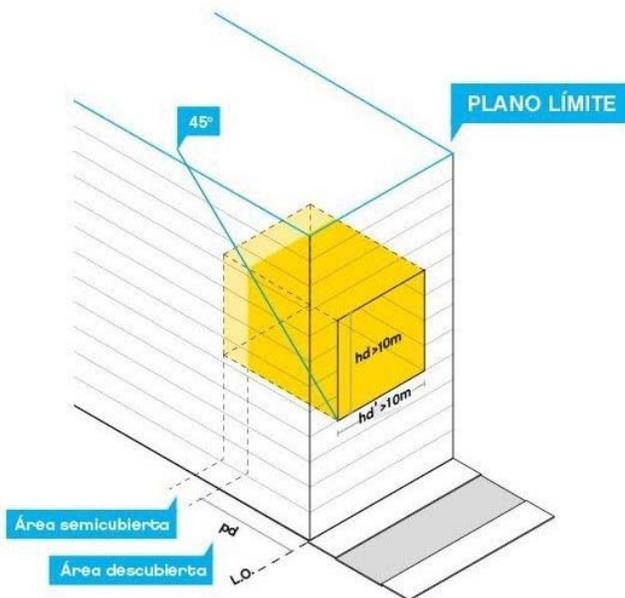
Se permite la ejecución de Vacíos de Edificación y de Cuerpos Salientes sobre el Contrafrente de conformidad a las reglas que a continuación se indican.

Art. 70.- Incorpórase del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.5.1 “Vacíos de Edificación” siguiente:

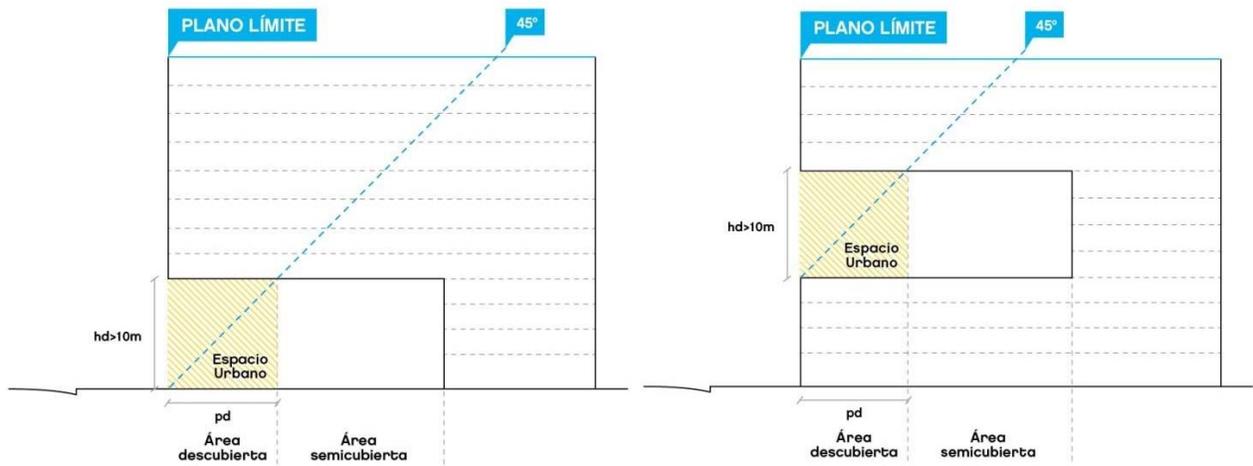
6.4.5.1 Vacíos de Edificación

Se admiten Vacíos de Edificación descubiertos de cualquier dimensión. Los mismos no pueden utilizarse para cumplimentar requerimientos de iluminación y ventilación exigidos.

Los vacíos de edificación vinculados a Espacio Urbano y ubicados por sobre la cota de la parcela que cumplan la relación: hd igual o mayor a diez metros (10 m), hd' igual o mayor a diez metros (10m) y pd igual o mayor a diez metros (10m), se consideran áreas descubiertas. Todo vacío por fuera de dicha relación se considera como semicubierto.



Art. 71.-



Incorpórase al Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.5.2 “Cuerpos Salientes sobre el Contrafrente” siguiente:

6.4.5.2 Cuerpos Salientes sobre el Contrafrente

En los edificios que alcancen la altura máxima se pueden ejecutar cuerpos salientes sobre el contrafrente, siempre que el volumen del cuerpo saliente se compense con la ejecución de Vacíos de Edificación.

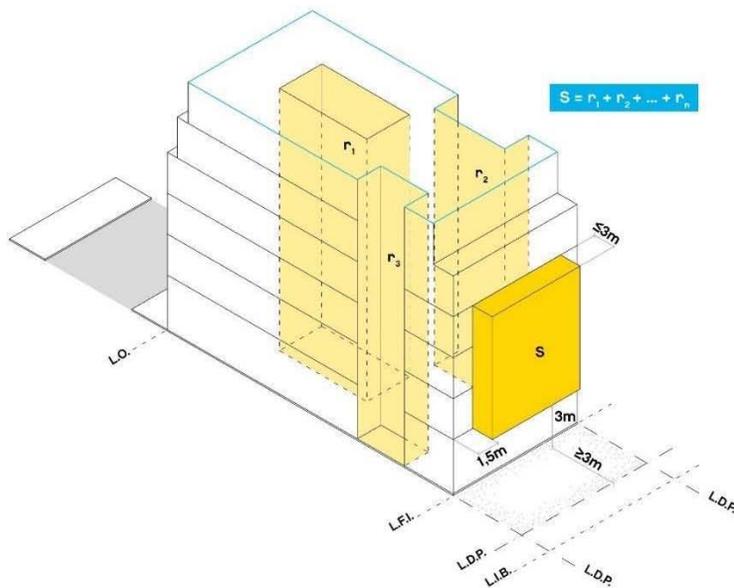
Estos cuerpos salientes se ejecutan por sobre el nivel de Planta Baja, a partir de los tres metros (3m) medidos desde la cota de parcela en U.S.A.B. 1, U.S.A.B. 2, U.S.A.M. y U.S.A.A., o desde el nivel de piso terminado de la azotea del basamento en C.A. y C.M., dejando una separación de un metro con cincuenta centímetros (1,5m) desde las L.D.P. laterales y tres metros (3m), desde la L.D.P. de fondo.

El volumen saliente (s) no puede ser mayor al volumen sustraído equivalente a la sumatoria de los vacíos de edificación (r), con saliente máxima de tres metros (3m), en parcelas alcanzadas por la L.F.I. o L.I.B.

Al menos uno de los Vacíos de Edificación debe enfrentarse a un patio lindero existente y debe ser descubierto.

De existir balcones en el contrafrente éstos deben ejecutarse dentro del cuerpo saliente.

Se puede llegar a la Planta Baja con estructura de apoyo hasta una línea paralela y distante como máximo un metro con cincuenta centímetros (1,50m) de la L.F.I.



Art. 72.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.4.6 “Altura de Edificios de Esquina”, por el siguiente:

6.4.6. Altura de Parcelas linderas a Esquina

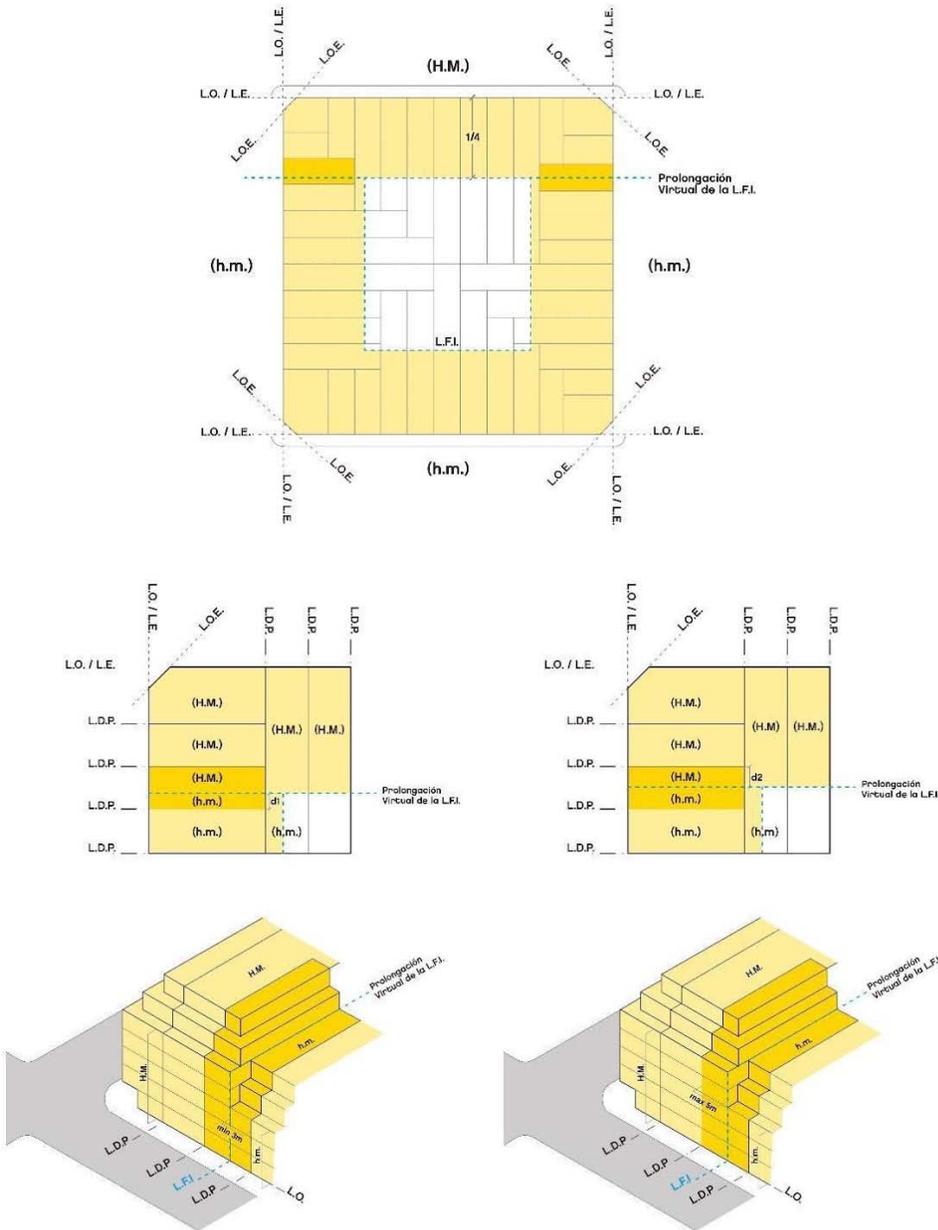
La Altura de los Edificios linderos a Esquina se rige por las siguientes condiciones:

a) En una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor (HM) puede llevarse sobre las parcelas de la calle transversal correspondientes a una Unidad de Edificabilidad de menor altura (hm), hasta la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno (L.F.I.).

La parcela atravesada por la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno puede extender la altura mayor (HM) hasta una separación mínima (d1) de tres metros (3m) de su L.D.P. más alejada de la esquina, debiendo constituir fachada hacia la altura menor (hm).

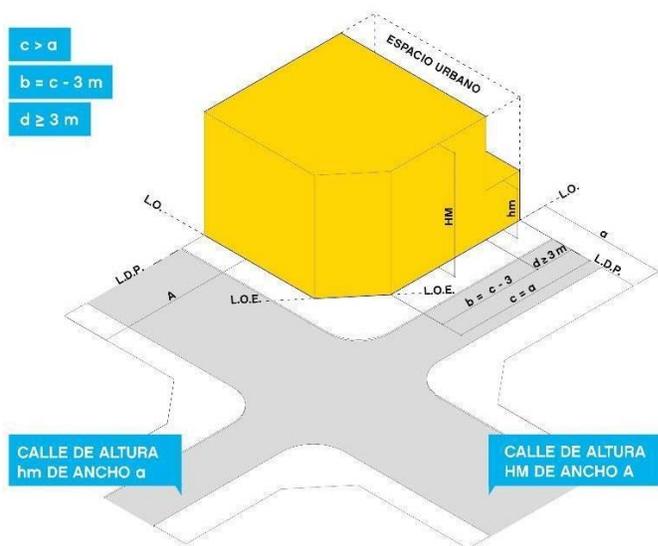
En todos los casos se garantiza a estas parcelas una banda edificable mínima (d2) de cinco metros (5m) con desarrollo de altura mayor (HM), medida desde su L.D.P. más cercana a la esquina.

En parcelas frentistas a la calle de altura mayor (HM) que excedan en profundidad la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno correspondiente a su frente, la edificación debe tomar la altura menor (hm) desde dicha línea hasta llegar a su línea de edificación de contrafrente y en un todo de acuerdo con el artículo 6.4.2.3.



b) En el caso de manzanas contempladas en el art. 6.4.2.1 del presente Código en las cuales una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor (HM) puede llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor (hm), hasta una distancia (d) igual al ancho de la calle más angosta, medido desde la intersección de la L.O.E. con la L.O. de la calle más angosta.

Cuando la distancia (d) diste menos de tres metros (3m) o coincida con la línea divisoria de parcela, las construcciones por sobre la altura menor (hm), deben igualmente retirarse como mínimo tres metros (3m) de la línea divisoria de parcela, para acreditarse la altura mayor (HM) y debe constituir fachada.



CON FRENTE A CALLES DE DIFERENTE ANCHO, SIENDO:

c: Frente de predio
b: Rivolba
a: Ancho de calle a
A: Ancho de calle A

En todos los casos, la fachada lateral resultante debe cumplir las previsiones de fachada.

Art. 73.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.5.2.1 “Ubicación de Edificios de Perímetro Libre”, por el siguiente:

6.5.2.1. Ubicación de Edificios de Perímetro Libre

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

a) En caso de parcela única en la manzana.

b) En parcelas linderas por ambos lados con Edificios de Perímetro Libre o espacio urbano de Edificios de Perímetro Semilibre.

c) En U.S.A.B 1 y 2.

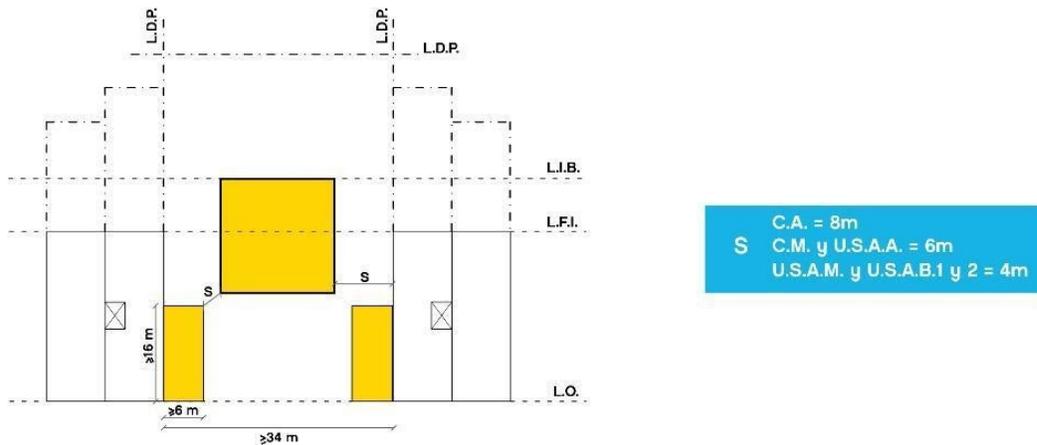
Se pueden ubicar en las siguientes Unidades de Edificabilidad según las condiciones que se establecen en el punto d) del presente artículo.

d) En C.A., C.M., U.S.A.A. y U.S.A.M. en Parcelas linderas al menos a un Edificio de Perímetro Libre o Semilibre, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

d1) El frente mínimo de parcela sea treinta y cuatro metros (34m) en parcelas intermedias; y en el frente ubicado sobre el Corredor, en parcelas de esquina.

d2) En ambos casos deben generar diferentes volúmenes dentro de la misma parcela, mediante combinación tipológica con Edificios de Perímetro Semilibre.

d3) La distancia d entre el paramento lateral del edificio de Perímetro Libre y la L.D.P debe ser de ocho metros (8m) para C.A; seis metros (6m) para C.M y U.S.A.A y cuatro metros (4m) para U.S.A.M., U.S.A.B.2 y U.S.A.B.1.



Art. 74.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.5.2.1.1 “Edificabilidad de Edificios de Perímetro Libre”, por el siguiente:

6.5.2.1.1. Edificabilidad de Edificios de Perímetro Libre

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

a) La capacidad constructiva máxima es la que surge de multiplicar la superficie de la banda edificable correspondiente a la parcela por el plano límite correspondiente a la unidad de edificabilidad.

b) La banda edificable de los Edificios de Perímetro Libre está delimitada por la L.O o L.E y la L.I.B. y los retiros laterales exigibles de acuerdo a la unidad de edificabilidad.

c) Los Edificios de Perímetro Libre en parcelas flanqueadas por Edificios de Perímetro Libre existentes deben guardar una separación mínima de las L.D.P. equivalente a las establecidas en el artículo 6.5.2.1.3. del presente Código. El retiro de frente y la profundidad deben ser el promedio de los retiros y profundidades respectivas de los Edificios de Perímetro Libre linderos.

Art. 75.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.5.2.1.2 “Planos Límite”, por el siguiente:

6.5.2.1.2. Planos Límite

Los edificios de perímetro libre, se rigen por las siguientes condiciones:

a) Para los Corredores Altos (C.A.), Corredores Medios (C.M.) y las Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta y Media (U.S.A.A. y U.S.A.M.), se pueden alcanzar los siguientes planos límites, constituyendo volumen sin retiros.

Plano Límite C.A.: cuarenta y cinco metros (45m)

Plano Límite C.M.: treinta y ocho metros con veinte centímetros (38,20m)

Plano Límite U.S.A.A.: veintinueve metros con ochenta centímetros (29,80m)

Plano Límite U.S.A.M.: veinticuatro metros con veinte centímetros (24,20m)

b) Para las Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B.2), se puede alcanzar el Plano límite de catorce metros con sesenta centímetros (14,60m), constituyendo volumen sin retiros.

c) En las Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B.1), la altura máxima debe coincidir con el Plano Límite.

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

Art. 76.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.5.3 “Edificios de Perímetro Semilibre”, por el siguiente:

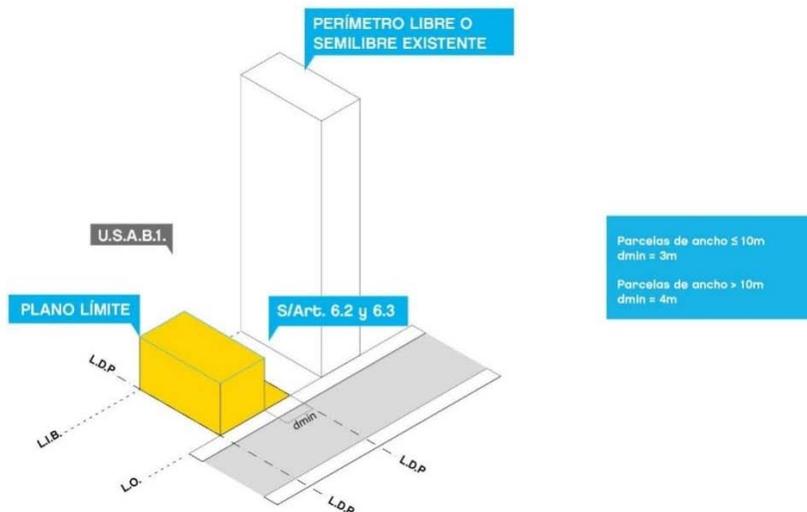
Se admiten cuando su Espacio Urbano linda con el Espacio Urbano de un edificio de Perímetro Libre o Semilibre o espacio público, salvo en el caso de las U.S.A.B. 1 y 2 en que se admite también lindero a edificios Entre Medianeras.

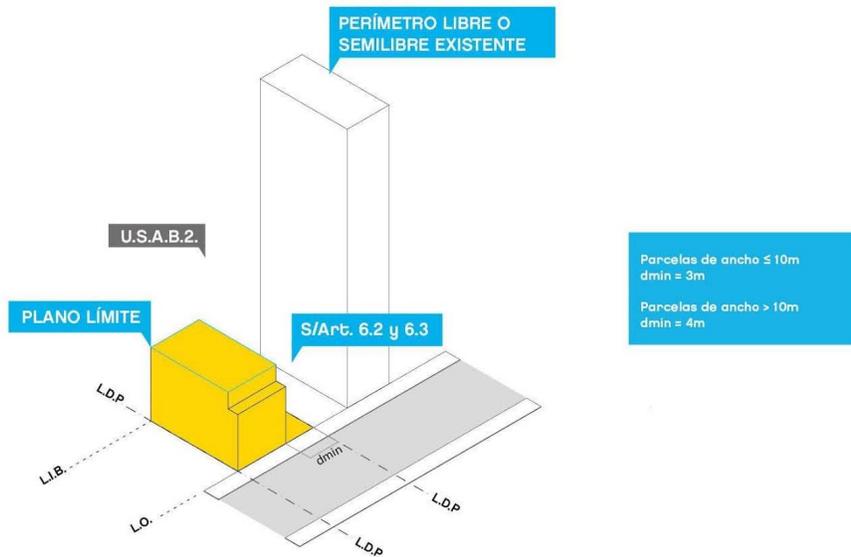
6.5.3.2. Edificabilidad de Edificios de Perímetro Semilibre

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

a) El área edificable debe estar limitada:

a1) Para el caso de U.S.A.B. 1 y U.S.A.B. 2, por la Línea Oficial (L.O.) y la Línea Interna de Basamento (L.I.B.).

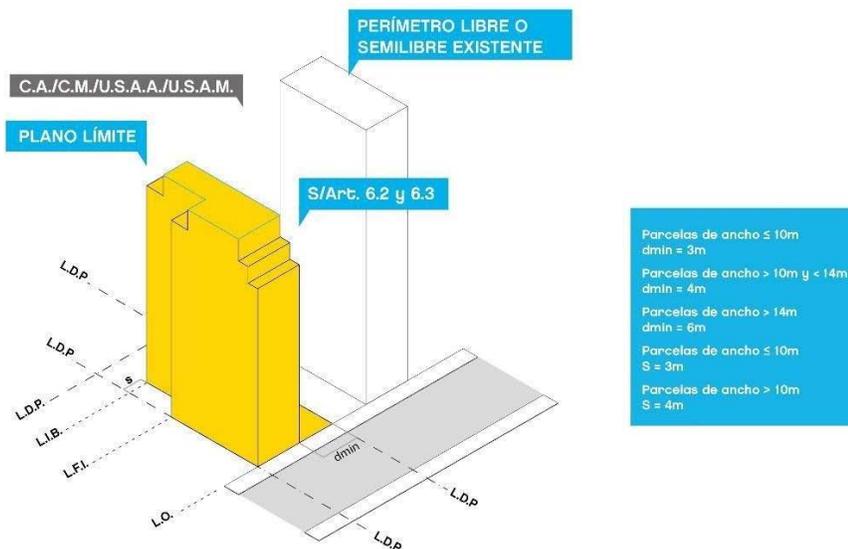




a2) Para el caso de U.S.A.M., U.S.A.A., C.M. y C.A., por la Línea Oficial (L.O.) y la Línea de Frente Interno (L.F.I.), puede luego alcanzar la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) separándose (s) de la Línea Divisoria de la Parcela (L.D.P.) a la que se adosa las distancias que a continuación se indican:

a2.1) En parcelas de ancho menor o igual a diez metros (10m) una distancia mínima de tres metros (3m);

a.2.2) En parcelas de ancho mayor a diez metros (10m) una mínima cuatro metros (4m);



El espacio resultante de la aplicación del inciso a 2.2) se considera espacio urbano.

b) La altura y el perfil edificable están determinados según se indica:

b1) Sobre la L.O., la altura y el perfil edificable se rigen por los artículos 6.2. y 6.3 del presente Código.

b2) Se debe respetar el perfil edificable de fondo en el volumen que alcanza la L.F.I., en todo el ancho de separación de la L.D.P. (a2) según el artículo 6.3 del presente Código.

b3) Se debe respetar el perfil edificable de fondo en el volumen que alcanza la L.I.B. según el artículo 6.3 del presente Código.

6.5.3.3. Indicadores de Constructibilidad

La separación lateral (d_{min}) se conforma según las siguientes reglas:

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

a1) en parcelas de ancho menor o igual a diez metros (10m) una distancia mínima de tres metros (3m);

a2) en parcelas de ancho mayor a diez metros (10m) una distancia mínima cuatro metros (4m).

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

b1) en parcelas de ancho menor o igual a diez metros (10m) una distancia mínima de tres metros (3m);

b2) en parcelas de ancho mayor a diez metros (10m) y menor a catorce metros (14m) una distancia mínima cuatro metros (4m);

b3) en parcelas de ancho mayor a catorce metros (14m) una distancia mínima seis metros (6m).

Los espacios resultantes de la aplicación de los incisos a2), b2) y b3) se consideran espacios urbanos.

Art. 78.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.5.5. “Completamiento de Tejido o Edificabilidad”, por el siguiente:

6.5.5. Completamiento de Tejido o Edificabilidad

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

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

Las alturas existentes se consideran tomadas a nivel de piso terminado (N.P.T.) de los edificios linderos.

En todos los casos de completamiento de tejido o edificabilidad en los cuales exista una diferencia de altura, el volumen más alto debe dar cumplimiento a las normas sobre fachadas también en su cara lateral o perpendicular a la L.O.

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

Las Áreas de Protección Histórica y las Urbanizaciones Determinadas se rigen por sus normas especiales.

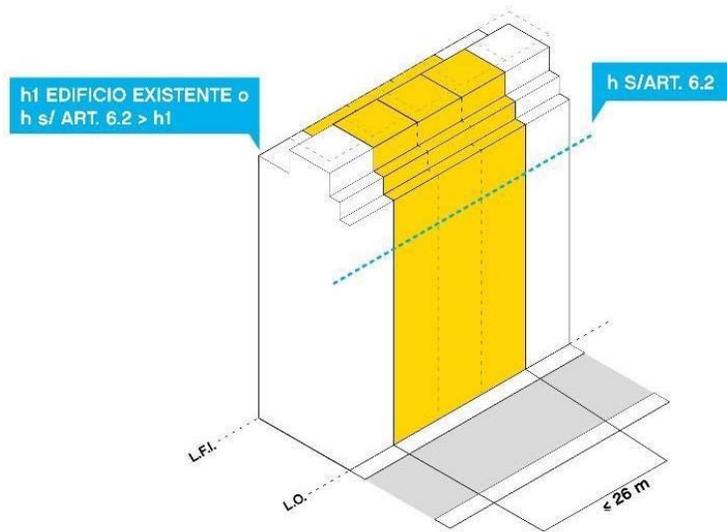
Artículo 79.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley N° 6.099, el artículo 6.5.5.1 “Parcelas Flanqueadas por Edificios de Iguales Alturas (Tipo A)”, por el siguiente:

6.5.5.1. Parcelas Flanqueadas por Edificios de Iguales Alturas (Tipo A)

En parcelas flanqueadas por edificios existentes de igual altura, se permite el completamiento de tejido en U.S.A.M., U.S.A.A., C.M. y CA.

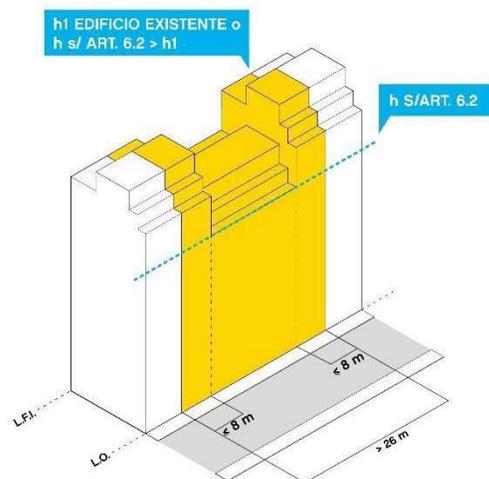
Se consideran edificios de igual altura, cuando la diferencia entre los mismos sea menor o igual a un metro con cuarenta centímetros (1,40m).

A1) En el caso de una o más parcelas flanqueadas por edificios de igual altura cuya distancia entre los edificios existentes sobre la LO. sea menor o igual a veintiséis metros (26m), se puede igualar la altura de los mismos en cualquiera de las parcelas intermedias.



///

A2) En el caso de que dos edificios existentes, superen la altura de la Unidad y su separación exceda una distancia de veintiséis metros (26 m) sobre L.O., las parcelas linderas a ellos pueden llevar la altura de los edificios existentes hasta una distancia de ocho metros (8m) de la L.D.P. conservando una distancia mínima de tres metros (3m) con la L.D.P. opuesta alcanzando en dicho tramo la altura de la Unidad de Edificabilidad correspondiente según artículo 6.2. del presente Código.



Art. 80.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.5.5.2 “Parcelas Flanqueadas por Edificios de Distintas Alturas (Tipo B)”, por el siguiente:

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

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

Se considera distintas alturas cuando entre los dos edificios existentes o entre el existente y el correspondiente a la unidad de edificabilidad existe una diferencia mayor a un metro con cuarenta centímetros (1,40 m).

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

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

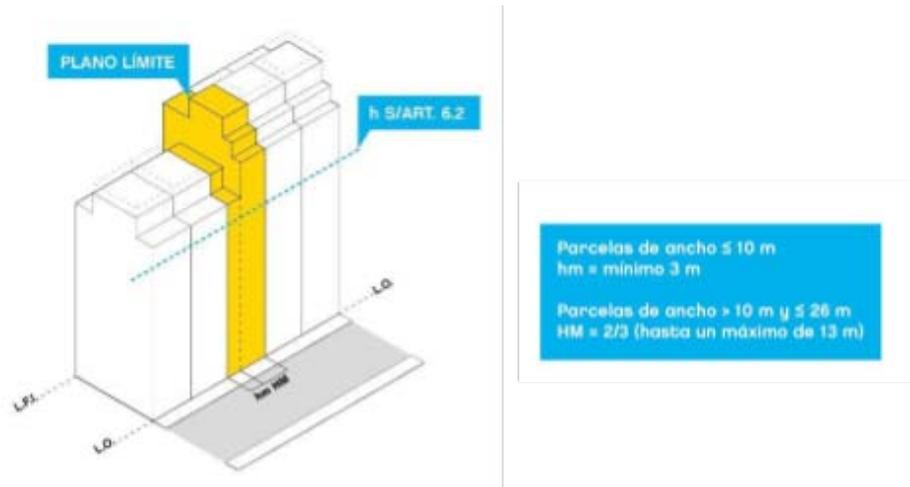
El completamiento de tejido se da de acuerdo a las siguientes reglas:

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

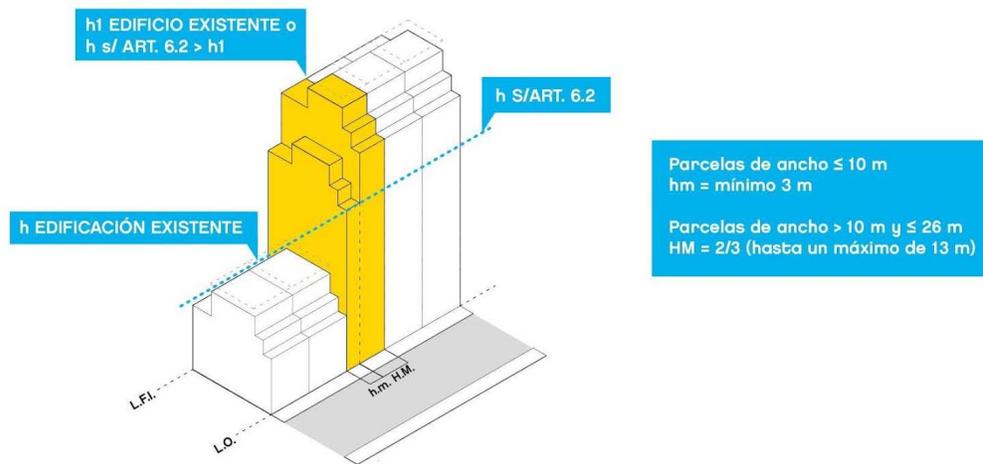
En parcelas con frente mayor a diez metros (10m) y hasta veintiséis metros (26m), puede materializarse la mayor altura (HM) con un máximo de dos tercios (2/3) hasta un máximo de trece metros (13m) de frente sobre la L.O./L.E. y contrafrente sobre L.F.I., L.I.B, artículo 6.4.2.4. o artículo 6.4.3.5. del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

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

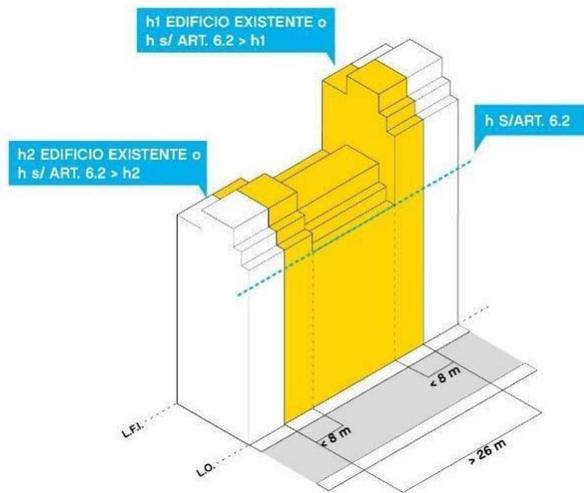
La mayor altura puede materializarse hasta un máximo de cinco metros (5m) del frente sobre la L.O./L.E. y contrafrente sobre L.I.B. o artículo 6.4.3.5. del presente Código según corresponda.



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



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



Art. 81.- Incorpórase al Título 6 “Normas de Edificabilidad” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.5.5.4 “Parcelas Flanqueadas por Edificio de Perímetro Libre o Semilibre y un Edificio Entre Medianeras (Tipo C)” siguiente:

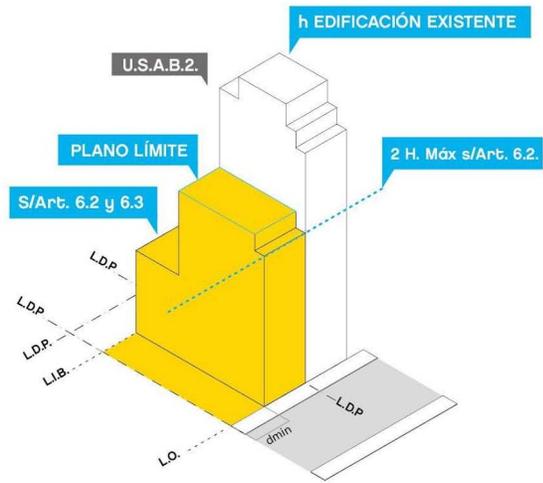
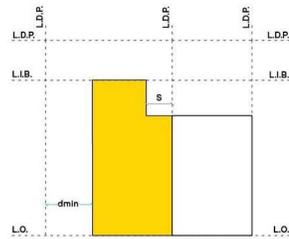
6.5.5.4. Parcelas Flanqueadas por Edificio de Perímetro Libre o Semilibre y un Edificio Entre Medianeras (Tipo C)

En parcelas flanqueadas por el Espacio Urbano de un edificio de perímetro libre o de un edificio de perímetro semilibre se permite el completamiento de tejido con el edificio entre medianeras lindero que supera la altura máxima para la Unidad de Sustentabilidad.

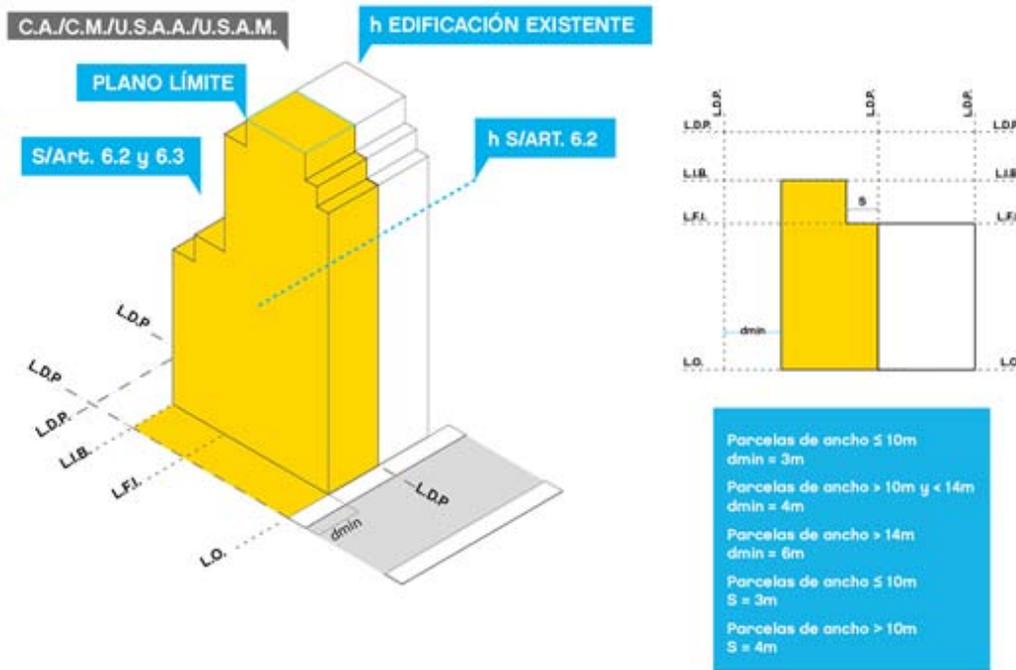
En dichas parcelas se permite el completamiento de tejido de conformidad con las siguientes reglas:

a) Si el edificio se adosa a un edificio lindero existente, el cual supera la altura máxima para la Unidad de Edificabilidad según el artículo 6.2., su altura, perfil y área edificable se determinan por las normas generales de los artículos 6.3. y 6.5.5.

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



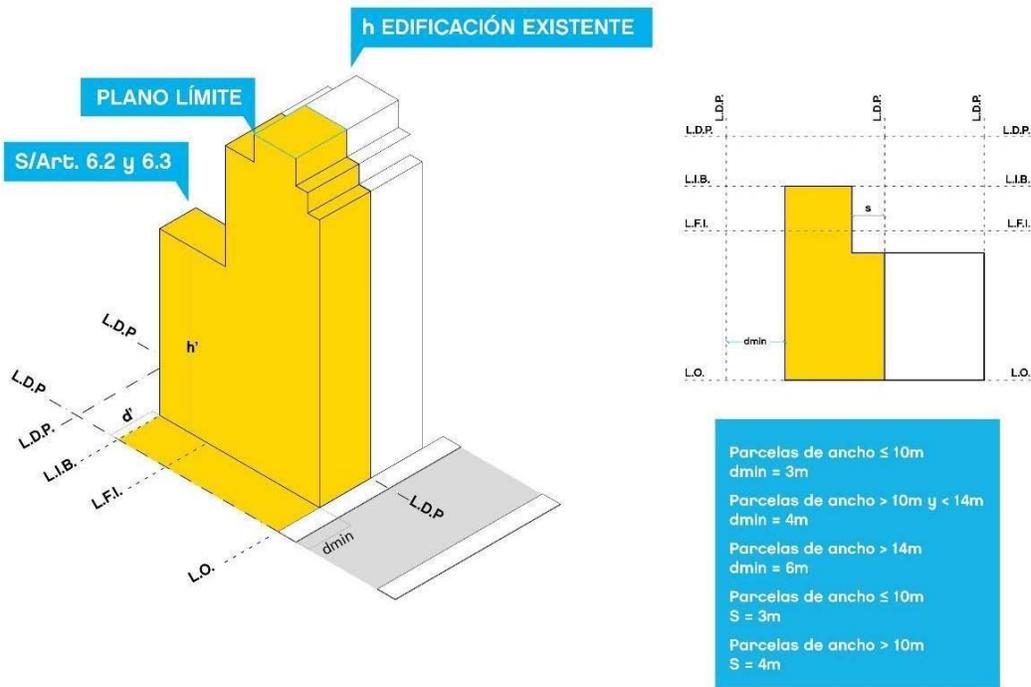
Parcelas de ancho $\leq 10m$
 $d_{min} = 3m$
 Parcelas de ancho $> 10m$
 $d_{min} = 4m$
 U.S.A.B.1 y U.S.A.B.2
 $S = 3m$



b) Si el edificio se adosa a un edificio lindero existente que no alcanza o coincide con la Línea de Frente Interno (L.F.I.), su altura y ocupación de la banda edificable se determinan conforme lo establecido por el inciso a) en la porción adosada al muro divisorio existente. Luego pueden alcanzar la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) separándose de la Línea Divisoria de la Parcela (L.D.P.) a la que se adosa.

Dicha separación debe ser de tres metros (3m) en el caso de U.S.A.B. 1 y U.S.A.B. 2 y cuatro metros (4m) en el caso de U.S.A.M., U.S.A.A., C.M. y C.A.

La altura (h) se corresponde con la Unidad de Edificabilidad de acuerdo al artículo 6.2 del presente Código.



c) Para los casos establecidos en los incisos a) y b), el paramento debe estar separado de la línea divisoria lateral de la parcela según las siguientes reglas:

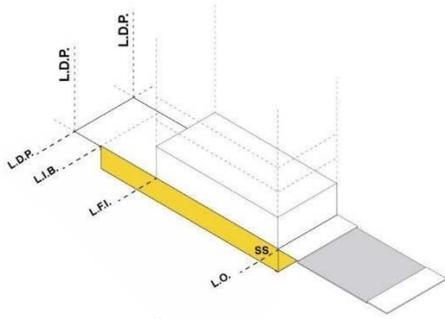
- c1) En parcelas de ancho menor o igual a diez metros (10m) una distancia mínima de tres metros (3m);
- c2) En parcelas de ancho mayor a diez metros (10m) y menor a catorce metros (14m) una distancia mínima cuatro metros (4m);
- c3) En parcelas de ancho mayor a catorce metros (14m) una distancia mínima seis metros (6m).

Los espacios resultantes de la aplicación de los incisos b), c2) y c3) son considerados Espacios Urbanos.

Art. 82.- Sustitúyese del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.6 “Regulación de Subsuelos”, por el siguiente:

6.6. Regulación de Subsuelos

Se pueden edificar subsuelos hasta la L.I.B., siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.



El Consejo puede autorizar extender el único nivel de subsuelo bajo el Centro Libre de Manzana, por detrás de la L.I.B., exclusivamente para dar cumplimiento a los requerimientos obligatorios de módulos de estacionamientos según el destino del edificio, propiciado la menor invasión al Centro Libre de Manzana.

La superficie que se avance detrás de la L.I.B se debe destinar al uso estacionamiento y se deben implementar las siguientes medidas de

mitigación:

- a) Sobre la totalidad de la superficie comprendida entre la L.I.B y la L.D.P en la que se haya edificado subsuelo se debe ejecutar una cubierta o techo verde, de conformidad al artículo 7.2.8.3 del presente Código.
- b) Se deben ejecutar los dos sistemas de mitigación que a continuación se indican, de conformidad a la normativa de edificación:
 - b1) Tanques de ralentización de aguas de lluvia de acuerdo con el artículo 7.2.8.3.2 y a lo establecido en la normativa de edificación;
 - b2) Sistemas de Drenaje de la superficie freática que permitan su evacuación sin producción de daños, ni aumentos en los niveles de dicha superficie en las zonas aledañas, de acuerdo a lo establecido en la normativa de edificación.

Art. 83.- Incorpórase al Título 6 “Normas de Edificabilidad” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 6.6.1 “Regulación de hundimientos de nivel de planta baja” siguiente:

6.6.1 Regulación de hundimientos de nivel de planta baja

El Consejo puede autorizar hundimientos de nivel de planta baja en parcelas que no estén ubicadas en sectores de riesgo hídrico según el Plano N° 7.2.8.3.

Art. 84.- Sustitúyese el artículo 7.2.2 del Título 7 “Lineamientos del Hábitat”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, por el siguiente:

7.2.2. Espacio absorbente de Centro Libre de Manzana

La superficie y suelo absorbente del Centro Libre de Manzana debe ser del cien por ciento (100%), salvo en el caso del artículo 6.4.3.1.

La implementación de esta garantía debe asociarse a las estrategias de Compromiso Ambiental.

Art. 85.- Sustitúyese el artículo 7.2.5. del Título 7 “Lineamientos del Hábitat”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, por el siguiente:

7.2.5. Parques Metropolitanos

Se consideran Parques Metropolitanos al Parque Tres de Febrero, los Parques de Costanera Sur y el Parque Almirante Brown. El Poder Ejecutivo puede incorporar nuevos Parques Metropolitanos. En éstos el diseño del espacio público debe seguir las pautas establecidas en el Plan Urbano Ambiental.

Art. 86.- Sustitúyese el artículo 7.2.6.5. del Título 7 “Lineamientos del Hábitat”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, por el siguiente:

7.2.6.5. Reserva Ecológica Lago Lugano

Delimitación del área Reserva Ecológica Lago Lugano según el polígono cuyos límites son: la fracción delimitada por las Avenidas Escalada, 27 de Febrero, margen Sur del Arroyo Cildañez y caminos internos del Parque Deportivo Pte. Julio A. Roca.

Se prohíbe la alteración de la costa de la Reserva Ecológica Lago Lugano por obras o acciones humanas que degraden su condición, salvo las acciones necesarias para el funcionamiento del Lago como regulador hidráulico. Asimismo, se prohíbe alterar los sectores de pastizales y arbustos existentes en el área de Reserva Ecológica.

Los visitantes tienen derecho al acceso libre y gratuito, respetando y no alterando la flora y fauna existente.

Art. 87.- Incorpórase al Título 7 “Lineamientos del Hábitat”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el siguiente artículo 7.2.6.6:

7.2.6.6. Reserva Ecológica Sector Parque Presidente Sarmiento

Queda delimitado de acuerdo a la Plancheta de Edificabilidad y Usos y el Plano N° 7.2.6.6.

El Organismo Competente en materia de ambiente debe reglamentar las condiciones de desarrollo de la Reserva Ecológica Sector Parque Presidente Sarmiento.

Art. 88.- Incorpórase al Título 7 “Lineamientos del Hábitat”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el siguiente artículo 7.2.6.7:

7.2.6.7 Reserva Ecológica Costanera Sur

Delimitación según el polígono cuyos límites son: límite Sur Ex Ciudad Deportiva Boca Juniors que es la prolongación de la calle Humberto 1°, límite Norte el malecón de Puerto Nuevo; límite Oeste la Avenida Costanera Intendente Carlos M. Noel, y la Av. Costanera Tristán Achaval Rodríguez y límite Este el Río de la Plata.

Los visitantes tienen acceso libre, circulación peatonal y en bicicleta. La circulación de vehículos motorizados sólo está permitida para el personal de seguridad, emergencias y servicios en el ejercicio de sus funciones.

Queda expresamente prohibida la destrucción y/o alteración de cualquier especie del ecosistema y su

diversidad biótica.

Asimismo, se prohíbe: molestar a los animales; cazar, pescar, capturar o apropiarse de cualquier recurso; colectar, cortar o causar cualquier daño a las plantas, con excepción de actividades inherentes a la Reserva; Encender fuego, arrojar residuos o efluentes de cualquier tipo; introducir especies exóticas a la zona; introducir especies autóctonas sin autorización; sobrevolar a baja altura; el ingreso a cualquier cuerpo de agua incluido el canal Viamonte.

Art. 89.- Sustitúyese el artículo 7.2.8.3 del Título 7 “Lineamientos del Hábitat”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, por el siguiente:

7.2.8.3. Herramientas del Compromiso Ambiental:

A continuación se enuncian las herramientas de Compromiso Ambiental que se reglamentan por el Poder Ejecutivo, las cuales no constituyen un listado taxativo:

Prevención del efecto Isla de Calor:

Techos Fríos; Cubierta o techo verde extensivo; Cubierta o techo verde intensivo; Fachada vegetal, Muro verde o Cortina verde sin fertirriego en fachadas Norte, Oeste y Noroeste; Aumento de superficies reflectantes; Maximización de materiales y superficies que no absorban calor; y reducción de calor antropogénico;

Prevención de Riesgo Hídrico:

Ralentización; Infiltración; recolección y reúso; Superficie absorbente sobre el suelo natural o sobre losa; Superficie semi absorbente sobre terreno natural o losa;

Restauración de la Biodiversidad:

Disminución de superficies de césped vegetal y Superficie vegetada exótica en pos del Incremento de la Superficie Vegetada Nativa, incorporación de arbolado nuevo nativo, consolidación de parches urbanos y protección del arbolado existente.

Calidad Ambiental del Hábitat construido:

Confort visual (iluminación natural); Confort Acústico; Calidad de Aire interior; Materiales constructivos y sustentabilidad; Gestión Integral de Residuos; Gestión Ambiental del Proceso Constructivo.

Eficiencia Energética:

Disminución en el consumo de Energía Eléctrica; Medidores Inteligentes. Sistemas de Acondicionamiento Térmico Eficiente; Incorporación de Energías Renovables.

La implementación de las herramientas se realiza de manera progresiva de conformidad a la normativa urbanística y de edificación.

Art. 90.- Incorpóranse al Título 7 “Lineamientos del Hábitat”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, los siguientes artículos 7.2.8.3.1.1 “Ralentización del agua de lluvia captada” y 7.2.8.3.1.2 “Reservorios Públicos”:

7.2.8.3.1.1 Ralentización del agua de lluvia

La ralentización del agua de lluvia se lleva a cabo por los particulares a través de sistemas de ralentización y por el Estado a través de reservorios públicos.

Se entiende por ralentización a través de sistemas de ralentización al retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia captadas a los conductos pluviales, conforme indica la normativa de edificación.

El agua capturada puede ser utilizada para riego y limpieza en el propio inmueble según se indica en la normativa de Edificación.

7.2.8.3.1.2 Reservorios Públicos

Corresponde a aquellas áreas que por sus características permiten la ralentización del agua de lluvia captadas.

a) Reservorios Parque Sarmiento

Quedan delimitados por el Plano N° 7.2.6.6.

Art. 91.- Derógase el artículo 7.2.8.3.2 Ralentización del agua de lluvia captada del Título 7 “Lineamientos del Hábitat”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099.

Art. 92.- Sustitúyese el artículo 7.2.8.3.3 del Título 7 “Lineamientos del Hábitat”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, por el siguiente:

7.2.8.3.3 - Compromiso Ambiental en materia de Isla de Calor:

De conformidad al art. 7.2.8.2 todas las cubiertas y/o terrazas ya sean transitables o no, deben implementar Techo Frío o destinar en las cubierta o terrazas un veinticinco por ciento (25%) de la superficie a Cubierta o techo Verde de conformidad a la normativa de edificación. El sesenta por ciento (60%) de las especies incorporadas en la Cubierta o Techo Verde deben ser nativas.

En el caso de aplicación del artículo 6.4.2.2. inciso b) debe cumplimentarse en forma excluyente la solución de cubierta o terraza verde en las condiciones expuestas, adicionando la superficie equivalente a la superficie que se compensa.

Art. 93.- Sustitúyese el artículo 7.2.10.1 del Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, por el siguiente:

7.2.10.1. Establecimientos Educativos

Los proyectos destinados a la construcción de edificios educacionales públicos de gestión estatal y privada deben cumplir con las siguientes normas:

a) Edificios entre medianeras

- Altura máxima = diecisiete metros con sesenta centímetros (17,60 m). Salvo en el caso de las Unidades de Sustentabilidad Alta (U.S.A.A.), Corredores Medios (C.M.) y Corredores Altos (C.A.), en que pueden alcanzar la altura máxima de la Unidad de Edificabilidad correspondiente.

- Línea de Frente Interno: la banda edificable se ajusta a la normativa de la unidad de edificabilidad, L.F.I o L.I.B. según corresponda; asegurándose una distancia mínima de treinta metros (30m) de la Línea Oficial.

- Retiro de frente: La Planta Baja se retira tres metros (3m) desde la L.O. frente al ingreso principal en los casos de establecimientos de afluencia masiva.

b) Edificios educacionales de perímetro libre: Se rigen por las normas generales del artículo 6.5.2. del presente Código.

Art. 94.- Sustitúyese el artículo 7.2.10.2. del Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, por el siguiente:

7.2.10.2. Cuartel de Bomberos y Comisaría

Toda nueva construcción destinada a Comisaría, Destacamento Policial o de Bomberos puede localizarse en cualquier área y debe ajustarse a las siguientes normas urbanísticas particularizadas, sin perjuicio de cumplir con las generales de este Código que no se opongan a las mismas.

Los Cuarteles de Bomberos y las Comisarías se rigen por las siguientes disposiciones:

a) Parcelamiento: Se regirá por las normas del Título 4 del presente código.

b) Tejido:

b1) Tipología Edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, perímetro semilibre y entre medianeras, con o sin edificación en basamento.

b2) Basamento: Su altura máxima es de seis metros (6m) por encima de la cota de la parcela.

b3) Área Edificable: Se puede ocupar la superficie de la parcela hasta treinta metros (30m) desde la Línea Oficial o Línea de Edificación y sin superar la Línea Interna de Basamento.

b4) Retiro: Debe observarse, en la edificación de perímetro libre o perímetro semilibre, un retiro de cuatro metros (4m) desde las líneas divisorias de parcela laterales. En caso de construcciones con basamento por encima de los mismos se cumple el mismo retiro.

b5) Altura de Edificación: Debe respetar la altura correspondiente a la Unidad de Edificabilidad donde se localice.

b6) Espacio Urbano: Puede ser considerado como tal desde el nivel menos tres metros (3m) respecto a la cota de la parcela.

b7) Cuerpos salientes cerrados: se permiten cuerpos salientes cerrados hasta sesenta centímetros (0,60m) por fuera de la Línea Oficial o Línea de Edificación y tres metros (3m) por encima del nivel de cota de la parcela, los cuales solo pueden ser destinados a funciones de seguridad y vigilancia.

b8) Retiros de frente: En la planta baja se permite materializar retiros de frente en todas las Unidades de Edificabilidad y Áreas Especiales Individualizadas.

c) Lugar de guarda y estacionamiento de vehículos: El lugar de guarda y estacionamiento de vehículos puede disponerse:

c1) A nivel de cota de predio ocupando total o parcialmente el volumen edificable en basamento.

c2) Bajo cota de predio: Ocupando total o parcialmente la totalidad de la parcela dando cumplimiento al artículo 6.6. del Título 6 del presente Código.

Artículo 95.- Sustitúyese el artículo 7.2.10.3.2 del Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del Código Urbanístico aprobado por Ley N° 6.099, por el siguiente:

7.2.10.3.2. Clubes de Barrio

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

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

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

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

Se admiten actividades comerciales complementarias de servicio a los usuarios del club, en una proporción no mayor al treinta por ciento (30%) de la superficie total construida tales como:

- Servicios de alimentación (bar, confitería, restaurante, quiosco para venta de bebidas envasadas, helados, etc.).

- Venta de prendas y elementos para el deporte y recreación socio-cultural.

- Venta de papelería, librería y artículos publicitarios.

- Alquiler de elementos de utilidad para las instalaciones del club.

- Servicios personales directos a los usuarios (peluquería, barbería, masajes, pedicuría, etc.).

- Estacionamiento: Puede destinarse para estacionamiento una superficie de hasta el diez por ciento (10%) de la superficie total del terreno, incluyéndose en la misma las circulaciones internas del estacionamiento, para uso exclusivo de usuarios del establecimiento. La superficie de estacionamiento puede ser descubierta, semicubierta o cubierta.

b) Tejido: corresponde a la Unidad de Edificabilidad en que se localice cada Club.

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

c) Localización: En las Áreas de Protección Histórica y en las Urbanizaciones Determinadas sólo se permiten

los establecimientos preexistentes a la fecha de promulgación de la Ley 4905 (09/04/2014).

Las ampliaciones de existencias requieren consulta al Organismo Competente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 96.- Incorpórase al Título 7 "Lineamientos del Hábitat" del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 7.2.14 Áreas Bajo Viaductos Ferroviarios, y Bajo Viaducto en sectores de Estaciones Ferroviarias, el siguiente texto:

7.2.14 Áreas Bajo Viaductos Ferroviarios y Bajo Viaducto en sectores de Estaciones Ferroviarias

Las edificaciones bajo viaducto ferroviarios y bajo viaducto en sectores de estaciones ferroviarias y los espacios linderos a los mismos deben adecuarse a las normas que a continuación se indican, así como por la normativa aplicable en materia de seguridad ferroviaria, protección ambiental y de prevención y mitigación de impactos negativos, determinados por los Organismos Competentes; así como toda otra normativa aplicable.

7.2.14.1. Bajo Viaductos Ferroviarios líneas FFCC Mitre, FFCC San Martín y FFCC Belgrano Sur

Corresponden a los espacios conformados por la proyección vertical de los viaductos resultantes de las obras de elevación de las trazas de las líneas ferroviarias General Mitre, General San Martín y Belgrano Sur, en los

sectores especificados a continuación:

a) Ferrocarril General Mitre

a.1) Sector delimitado entre Avenida Congreso y Avenida Monroe.

a.2) Sector delimitado entre la Avenida Monroe y Avenida Juramento.

a.3) Sector delimitado entre la calle Mariscal J.M. de Sucre y La Pampa.

a.4) Sector delimitado entre La Pampa y prolongación virtual de la calle Virrey del Pino.

a.5) Sector del bajo viaducto sobre el túnel de Avenida Del Libertador.

a.6) Sector delimitado entre la prolongación virtual de la calle Virrey Loreto y proyección virtual de la Avenida Federico Lacroze.

a.7) Sector delimitado entre la Avenida Olleros y la línea de deslinde con la Parcela 000A, Manzana 149 Sección 23.

a.8) Sector desde la línea de deslinde con la Parcela 000A, Manzana 149, Sección 23 y la Avenida Dorrego.

b) Ferrocarril General San Martín

b.1) Sector Avenida Warnes delimitado por el eje de las Avenidas Garmendia –Trelles y la Avenida Jorge Newbery.

b.2) Sector entre Avenida Jorge Newbery y Avenida Dorrego.

b.3) Sector del bajo Viaducto sobre el túnel de Avenida Dorrego.

b.4) Sector entre Avenida Corrientes y Coronel Niceto Vega.

b.5) Sector Bajo Viaducto Distrito U45 Nuevo Palermo del Código de Planeamiento Urbano, delimitado entre las calles Soler y Coronel Niceto Vega.

c) Ferrocarril Belgrano Sur

c.1) Sector Ancaste delimitado entre las calles Ochoa y la proyección virtual de la calle Lavardén.

c.2) Sector Carrillo delimitado entre la Avenida Suárez y la calle Brandsen.

7.2.14.1.1. Parcelamiento

Se admite la subdivisión parcelaria. No se aplica el artículo 4.1 del presente Código Urbanístico.

Se puede sectorizar con el objeto de delimitar concesiones o permisos de uso.

7.2.14.1.2. Ocupación del Bajo Viaducto

La ocupación del suelo bajo viaducto y fuera del bajo viaducto correspondiente a cada una de las trazas ferroviarias enumeradas en 7.2.14.1., debe cumplir con los siguientes criterios:

7.2.14.1.2.1 Criterios para la Ocupación del Bajo Viaducto Ferroviario

Se propicia la incorporación de usos comerciales en su intersección con calles transversales, jerarquizando dichos espacios con la apertura de frentes y vidrieras para vincular e integrar la traza urbana.

1.1) Se admite ocupación del cien por ciento (100%) del bajo Viaducto en los siguientes sectores:

b.2) Sector entre Avenida Jorge Newbery y Avenida Dorrego.

b.4) Sector entre Avenida Corrientes y Coronel Niceto Vega

c.1) En el Sector Ancaste entre las calles Ochoa y Monteagudo.

1.2) Se admite ocupación del sesenta y cinco por ciento (65%) del bajo Viaducto en los siguientes sectores:

a.3) Sector delimitado entre la calle Mariscal J.M. de Sucre y La Pampa.

a.4) Sector delimitado entre La Pampa y prolongación virtual de la calle Virrey del Pino.

a.6) Sector delimitado entre la prolongación virtual de la calle Virrey Loreto y proyección virtual de la Avenida Federico Lacroze.

a.7) Sector delimitado entre la Avenida Olleros y la línea de deslinde con la Fracción A, Manzana 149 Sección 23.

a.8) Sector desde la línea de deslinde con la Parcela 000A, Manzana 149, Sección 23 y la Avenida Dorrego.

b.1) Sector Avenida Warnes delimitado por el eje de las Avenidas Garmendia Trelles y la Avenida Jorge Newbery.

b.5) Sector Bajo Viaducto Distrito U45 Nuevo Palermo del Código de Planeamiento Urbano, delimitado entre las calles Soler y Coronel Niceto Vega.

c.1) En el Sector Ancaste entre las calles Monteagudo y la proyección virtual de la calle Lavardén.

c.2) Sector Carrillo delimitado entre la Avenida Suárez y la calle Brandsen.

1.3) Se admite ocupación del cincuenta por ciento (50%) del bajo Viaducto en el siguiente sector:

a.2) Sector delimitado entre la Avenida Monroe y Avenida Juramento.

1.4) No se admite ocupación del bajo Viaducto en los siguientes sectores:

a.5) Sector del bajo Viaducto sobre el túnel de Avenida Del Libertador no se admite ocupación.

b.3.) Sector del bajo Viaducto sobre el túnel de Av. Dorrego, no se admite ocupación.

7.2.14.1.2.2 Espacios Libres por fuera del Bajo Viaducto Ferroviario

Se propicia la incorporación de usos comerciales en su intersección con calles transversales, jerarquizando dichos espacios con la apertura de frentes y vidrieras para vincular e integrar la traza urbana.

2.1) Se admite ocupación del cien por ciento (100%) fuera de proyección de Viaducto en los siguientes sectores:

b.2) Sector entre Avenida Jorge Newbery y Avenida Dorrego.

b.4) Sector entre Avenida Corrientes y Coronel Niceto Vega. Entre Loyola y Ramírez de Velazco únicamente se permitirá la ocupación del sector Sur.

c.1) En el Sector Ancaste entre las calles Ochoa y Monteagudo.

2.2) Se admite ocupación del cincuenta por ciento (50%) de los espacios entre el bajo viaducto y los fondos o laterales de parcela en los siguientes sectores:

a.2) Sector delimitado entre la Avenida Monroe y Avenida Juramento.

2.3) Se admite la ocupación de hasta el treinta por ciento (30%) de los espacios entre el Bajo Viaducto y los fondos o laterales de parcela en los sectores que se indican en este punto. Las construcciones por fuera del bajo viaducto pueden adosarse a los fondos o laterales de las parcelas, propendiendo a la permeabilidad visual y de recorrido:

a.1) Sector delimitado entre Avenida Congreso y Avenida Monroe.

a.3) Sector delimitado entre la calle Mariscal J.M. de Sucre y La Pampa.

a.4) Sector delimitado entre La Pampa y prolongación virtual de la calle Virrey del Pino.

a.6) Sector delimitado entre la prolongación virtual de la calle Virrey Loreto y proyección virtual de la Avenida Federico Lacroze.

a.7) Sector delimitado entre la Avenida Olleros y la línea de deslinde con la Fracción A, Manzana 149 Sección 23.

a.8) Sector desde la línea de deslinde con la Parcela 000A, Manzana 149, Sección 23 y la Avenida Dorrego.

b.1) Sector Avenida Warnes delimitado por el eje de las Avenidas Garmendia Trelles y la Avenida Jorge Newbery.

c.1) En el Sector Ancaste entre las calles Monteagudo y la proyección virtual de la calle Lavardén.

c.2) Sector Carrillo delimitado entre la Avenida Suárez y la calle Brandsen.

2.4) No se admite ocupación por Fuera del bajo Viaducto en los siguientes sectores:

a.5) Sector del bajo viaducto sobre el túnel de Avenida Del Libertador no se admite ocupación.

b.3) Sector del bajo viaducto sobre el túnel de Av. Dorrego, no se admite ocupación.

Las construcciones por fuera y abajo del Viaducto deben tratarse como un conjunto propiciando la unidad volumétrica, proponiendo a la permeabilidad visual y de recorrido.

Se admite la ocupación de los Espacios Libres por fuera del Bajo Viaducto con expansiones no cubiertas para usos de acuerdo con lo establecido en 7.2.14.1.3.

Las parcelas pueden vincularse con los espacios adyacentes a través de aberturas en los muros.

Se admiten ocupaciones por fuera de proyección de viaducto hasta una altura de cuatro metros (4 m) y/o coincidente con el borde inferior del tablero del viaducto con aprobación de la autoridad de seguridad ferroviaria, de acuerdo a 7.2.14.1.2. inciso 3)

En la superficie de ocupación deben respetarse los espacios libres que indique la autoridad de seguridad ferroviaria.

Se propicia la creación de corredores verdes, peatonales y ciclovías, bicisendas.

7.2.14.1.2.3 Criterios Constructivos

Las construcciones bajo los viaductos deben cumplir con los siguientes criterios:

- a. Con el objeto de cumplimentar los requerimientos de iluminación y ventilación de las edificaciones admitidas bajo viaducto ferroviario, puede considerarse espacio urbano al espacio libre entre muros enfrentados cuando la distancia entre los mismos sea de seis metros (6m) mínimo.
- b. Para el proyecto y ejecución de las edificaciones bajo viaducto se deben cumplir con la normativa de edificación en materia de locales, iluminación y ventilación de locales, medios de salida, protección contra incendios, servicios de salubridad, e instalaciones complementarias. El Consejo debe dictaminar sobre las alternativas de adecuación o flexibilización de la normativa aplicable con relación a cada propuesta.
- c. Pueden realizarse construcciones en subsuelo con las limitaciones de cercanía a elementos estructurales y fundaciones que establezca la autoridad ferroviaria y hasta tres metros (3 m) de profundidad.

7.2.14.1.2.4 Disposiciones Particulares

Las construcciones bajo los viaductos deben cumplir con las siguientes disposiciones:

- a. Tratamiento Paisajístico: los espacios libres que hubiera bajo viaducto y las zonas linderas al mismo deben ser tratadas con una propuesta integral de parquización e iluminación y, cuando corresponda, mobiliario urbano.
- b. Cuando la distancia entre los fondos y/o laterales de parcelas situadas a un lado y al otro del viaducto permita la circulación peatonal de un ancho mínimo de cuatro metros (4 m) por fuera de la proyección vertical de los bordes laterales del viaducto, los muros se deben tratar arquitectónicamente y/o como fachadas vegetales, muros o cortinas verdes. En el caso de materializarse las aberturas previstas en el artículo 7.2.14.1.2.2 no se admite la colocación de letreros salientes.

7.2.14.1.3. Usos del Suelo

Se permite localizar en los sectores enumerados en 7.2.14.1, los usos establecidos en el artículo 3.17.2 sobre bajo viaductos ferroviarios.

En los sectores a.1), a.2), a.4), a.5), a.6), a.8), y b.1) pueden materializarse espacios para circulaciones y estacionamientos de cortesía como complementarios a usos permitidos en los bajo viaductos hasta un veinticinco por ciento (25 %) del espacio libre de ocupación fuera del bajo viaducto. Dicho estacionamiento no computa dentro de la superficie de ocupación del 7.2.14.1.1.

En los tramos específicos siguientes se permite además los usos enumerados a continuación:

a. Ferrocarril General Mitre:

a.3) Sector Mariscal JM de Sucre - La Pampa:

- Estación Intermedia para Transporte Público Urbano Automotor.
- Garaje para Ómnibus y Colectivos.

a.5) Sector del Bajo Viaducto sobre el túnel de Avenida Del Libertador:

- Se admiten exclusivamente usos de espacio público.

a.7) Sector delimitado entre la Avenida Olleros y la línea de deslinde con la Parcela 0001, Manzana 149

Sección 23:

- Estación Intermedia de Transporte Público Urbano Automotor.
- Garaje para Ómnibus y Colectivos.

b. Ferrocarril General San Martín:

b.3) Sector del Bajo Viaducto sobre el Túnel de Avenida Dorrego:

- Se admiten exclusivamente usos de espacio público.

2) En cada uno de los sectores especificados en 7.2.14.1. , pueden existir espacios de guarda y estacionamiento.

3) En cada uno de los sectores especificados en 7.2.14.1. , se propicia destinar el 10% de la ocupación admitida en el bajo viaducto para equipamiento de la Ciudad.

7.2.14.2 Bajo Viaducto en sectores de Estaciones Ferroviarias

Corresponde a los espacios conformados por la proyección vertical de las Estaciones intermedias y sus adyacencias, correspondientes a las líneas ferroviarias General Mitre, General San Martín, Belgrano Sur y General Roca, en los sectores y/o tramos especificados en el artículo 7.2.14.2.1

7.2.14.2.1. Sectores y Delimitación

Los Bajo Viaducto en sector de Estaciones Ferroviarias son los siguientes:

a) Ferrocarril General Mitre

a.1) Estación Belgrano C - Sector comprendido entre Avenida Juramento y la calle Mariscal J.M. de Sucre.

a.2) Estación Lisandro de la Torre - Sector entre prolongación virtual de Avenida Federico Lacroze y Avenida Olleros.

b) Ferrocarril General San Martín:

b.1) Estación Villa Crespo - Sector entre Avenida Dorrego y Avenida Corrientes.

b.2) Estación Paternal - Sector entre Avenida Garmendia y prolongación virtual de Calle Punta Arenas.

b.3) Estación Palermo - Sector entre Avenida Santa Fe y calle Charcas.

b.4) Estación 3 de Febrero - Sector entre Avenida Del Libertador y Avenida Cerviño.

c) Ferrocarril Belgrano Sur:

c.1) Estación Dr. Antonio Sáenz - Sector entre la calle Enrique Ochoa y calle Fournier y/o calle Ramírez.

c.2) Estación Buenos Aires - Sector entre prolongación virtual de calle Lafayette y prolongación virtual de Calle Rochdale.

d) Ferrocarril Roca

d.1) Estación Yrigoyen. Sector entre calle Osvaldo Cruz y Villariño.

Los sectores se delimitan según planos siguientes:

Ferrocarril Mitre, planos N° 7.2.14.2 I a), N° 7.2.14.2 II a);

Ferrocarril San Martín, planos N° 7.2.14.2 I b), N° 7.2.14.2 II b) y N° 7.2.14.2 III b);

Ferrocarril Belgrano Sur, planos N° 7.2.14.2 I c), N° 7.2.14.2 II c) y N° 7.2.14.2 III c);

Ferrocarril Roca, planos 7.2.14.2 I d).

7.2.14.2.2 Parcelamiento

No se admite la subdivisión de las parcelas una vez asignadas a las estaciones.

No resulta de aplicación el artículo 4.1 “Cesiones de Espacio Público” del presente Código, sin perjuicio de las superficies que la Administración Nacional convenga ceder al Gobierno de la Ciudad.

Se puede sectorizar con el objeto de delimitar concesiones y permisos de uso.

Existiendo columnas de apoyo se deben tener en cuenta las normas de seguridad y mantenimiento, así como las servidumbres necesarias de acuerdo a artículo 7.2.14.2.3.1 inciso d).

7.2.14.2.3 Ocupaciones en sectores de Estaciones Ferroviarias del Bajo Viaducto y áreas adyacentes

7.2.14.2.3.1 Criterios para la Ocupación en sectores de Estaciones Ferroviarias del Bajo Viaducto y áreas adyacentes

La ocupación en los sectores de estaciones ferroviarias del bajo viaductos y las áreas adyacentes se regula según las normas que a continuación se indican, y debe ser autorizada por la autoridad ferroviaria y el organismo competente de acuerdo a la particularidad de cada una de las localizaciones.

1) Se admite ocupación del cien por ciento (100%) del bajo Viaducto de Estación en los siguientes sectores, según planos de delimitación correspondiente:

a) Ferrocarril Mitre

a.1) Sector comprendido entre Avenida Juramento y la calle Mariscal J.M. de Sucre – “Estación Belgrano C “

a.2) Sector entre Avenida Olleros y prolongación virtual Avenida Federico Lacroze. – “Estación Lisandro de la Torre “

b) Ferrocarril San Martín

b.3) Sector entre Avenida Santa Fe y calle Charcas – “ Estación Palermo”

b.4) Sector entre Avenida Del Libertador y Avenida Cerviño – “Estación 3 de Febrero”

c) Ferrocarril Belgrano Sur

c.1) Sector entre la calle Enrique Ochoa y calle Fournier y/o calle Ramírez.- “

Estación Dr. Antonio Sáenz”

c.2) Sector entre prolongación virtual de calle Lafayette y prolongación virtual de Calle Rochdale. “Estación Buenos Aires”

d) Ferrocarril Roca

d.1) Sector entre calle Osvaldo Cruz y Villariño * “Estación Yrigoyen”

2) Se admite, según planos de delimitación correspondiente, ocupación del treinta y cinco por ciento (35%) y setenta y cinco por ciento (75%) del bajo Viaducto de Estación en los siguientes sectores:

b) Ferrocarril San Martín

b.1) Sector entre Avenida Dorrego y Avenida Corrientes – “Estación Villa Crespo”

3) Se admite, según planos de delimitación correspondiente, ocupación setenta y cinco por ciento (75%) y cien por ciento (100%) del bajo Viaducto de Estación en los siguientes sectores:

b) Ferrocarril San Martín

b.2) Sector entre Avenida Garmendia y prolongación virtual de calle Punta Arenas – “Estación Paternal”

7.2.14.2.3.2 Espacios Libres por fuera del Bajo Viaducto Ferroviario en sectores de estación

No se admite la ocupación con edificabilidad por fuera de la proyección del viaducto correspondiente a la estación.

En la superficie de ocupación deben respetarse los espacios libres a requerimiento de la autoridad de seguridad ferroviaria.

Se admite la expansión de usos complementarios, no cubiertos, por fuera de la proyección del viaducto.

Se propicia la creación de corredores verdes, peatonales, ciclovías y bicisendas

7.2.14.2.3.3 Criterios Constructivos

La ejecución de construcciones cubiertas y/o semicubiertas o nuevos edificios, propias de las Estaciones y en correspondencia con las mismas, se debe ajustar a la normativa que a continuación se indica y a los requerimientos de los organismos competentes con el objetivo de permitir una integración del edificio con el entorno circundante y las actividades que en el mismo se permitan.

- a) Línea de Edificación sobre calle transversal a la traza ferroviaria elevada coincidirá con la Línea Oficial de la vía pública respectiva.
- b) Línea de Edificación Lateral: coincide con la proyección del borde lateral del viaducto. Cuando se proyecten recovas para tránsito peatonal en planta baja debe efectuarse un retiro mínimo de seis metros (6m), de la Línea de Edificación Lateral.
- c) Cuando haya retiro lateral, el mismo debe ser provisto de solados, pudiendo combinarse con o sin cercas divisorias con espacios similares de parcelas linderas con espacios verdes públicos.
- d) Altura de las construcciones: Se puede ocupar hasta una altura límite determinada por las restricciones de autoridad ferroviaria, a fin de permitir que una cuadrilla pueda realizar sus tareas de mantenimiento en las instalaciones del viaducto; las mismas deben ser independientes de la estructura del viaducto.
- e) Iluminación: Con el objeto de cumplimentar con los requerimientos mínimos de iluminación y ventilación de los locales bajo viaducto en sectores de estación, se considera como espacio urbano a la franja no edificable del Área adyacente al viaducto, cuando sea de propiedad oficial y posea una dimensión mínima de seis metros (6m) requerida a ese efecto.
- f) Las construcciones por debajo del viaducto en sectores de estación deben tratarse como un conjunto propiciando la unidad volumétrica, proponiendo la permeabilidad visual y de recorrido.
- g) Cerramientos y envolventes de edificaciones adyacentes a Estaciones: Las fachadas con vista al viaducto ferroviario que sobrepasen la altura del mismo pueden permitir visuales hacia el exterior y el ingreso de luz natural mediante carpinterías de paño fijo. En caso de requerir sistemas de ventilación de locales con vistas al viaducto ferroviario, deben estar materializados por medio de rejillas fijas y/o ventilaciones forzadas para garantizar la seguridad de la infraestructura ferroviaria y sus equipamientos. No se permite la construcción de terrazas y/o balcones que miren hacia el sector de vías.

7.2.14.2.3.4 Disposiciones Particulares

Cuando la distancia entre los fondos y/o laterales de parcelas situadas a un lado y al otro del viaducto permita la circulación peatonal de un ancho mínimo de seis metros (6m) por fuera de la proyección vertical de los bordes laterales del viaducto, los muros deben ser tratados arquitectónicamente y/o como fachadas vegetales, muros o cortinas verdes.

Para el caso de la Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca, debe darse intervención al organismo competente en materia de protección del Patrimonio Histórico, en atención al Área de Protección Histórica APH7- Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca del Anexo II Áreas de Especiales Individualizadas de este Código Urbanístico.

7.2.14.2.4. Usos del Suelo

En los edificios de las estaciones ferroviarias destinadas al transporte de pasajeros, se admite localizar los usos permitidos en el Área de Alta Mixtura de Usos (4), comprendidos en las Descripciones: “1.4 Comercio

minorista de productos de abasto y alimenticios”, “1.5 Alimenticios en general y gastronomía”, “1.6 Comercio minorista alimenticios por sistema de venta”, “1.7 Comercio minorista no alimenticios por sistema de venta” y “1.8 Comercio minorista excluido comestibles como uso principal” del Cuadro de Usos del 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.

No se permiten los usos de la Categoría 1. Comercial, Descripción 1.4. Comercio Minorista de productos de abasto y alimenticios, el Rubro 1.4.1. Local de venta de leña y carbón de leña; Descripción 1.8. Comercio Minorista excluido como uso principal, los Rubros 1.8.37. Gas envasado y 1.8.38. Gas envasado, distribución hasta 100kgs.

Art. 97.- Sustitúyese del Título 9 “Protección Patrimonial e Identidad” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 9.1.2.1. “Procedimiento para la catalogación y revisión del catálogo”, por el siguiente:

9.1.2.1. Procedimiento para la catalogación y revisión del catálogo

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

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

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

Este procedimiento será reglamentado por el Poder Ejecutivo.

Art. 98.- Incorpórase al Título 9 “Protección Patrimonial e Identidad” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 9.1.2.1.1 “Catalogación Preventiva”, de conformidad al siguiente texto:

9.1.2.1.1 “Catalogación Preventiva”

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

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

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

La Catalogación preventiva debe dejarse sin efecto en caso de pérdida del estado parlamentario del proyecto de Ley correspondiente.

Una vez incluido en el catálogo preventivo el Organismo Competente debe denegar cualquier pedido de demolición total que se le someta hasta tanto se resuelva la incorporación al Catálogo Definitivo o se desestime la inclusión preventiva.

Durante la vigencia de la catalogación preventiva se permiten las obras estipuladas por los grados de intervención según artículo 9.1.3.2.2.1 para el nivel de protección correspondiente.

Art. 99.- Incorpórase al Título 9 “Protección Patrimonial e Identidad” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 9.1.2.1.2 “Catalogación Definitiva”, de conformidad al siguiente texto:

9.1.2.1.2 “Catalogación Definitiva”

La catalogación definitiva se inicia en el Poder Legislativo de la Ciudad de Buenos Aires con el ingreso del

correspondiente proyecto de Ley.

Los inmuebles con catalogación definitiva se incluyen en el Anexo I “Catálogo”, de conformidad al artículo 9.1.2.3. del presente Código.

La revisión de inmuebles incluidos en el Catálogo es dispuesta por el Poder Legislativo.

Art. 100.- Sustitúyese del Título 9 “Protección Patrimonial e Identidad”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 9.1.3.2 “Protección Especial”, por el siguiente:

9.1.3.2. Protección Especial

La Protección Especial es ambiental o edilicia y es fijada por las normas urbanísticas específicas.

Cualquier intervención edilicia y/o en el espacio público, localización de usos, instalación o cambio de iluminación, anuncios y toldos en predios de propiedad privada o pública que posean alguna forma de protección especial edilicia o ambiental requiere de la autorización del organismo competente.

Art. 101.- Incorpórase al Título 9 “Protección Patrimonial e Identidad” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el Artículo 9.1.3.2.2.1 “Criterios generales de intervención en edificios catalogados”, de conformidad al siguiente texto:

9.1.3.2.2.1. Criterios generales de intervención en edificios catalogados

Las intervenciones en edificios catalogados deben considerar los siguientes criterios:

a) Autenticidad e Integridad del bien: Toda intervención debe potenciar y mantener el valor integral del edificio. Los elementos significativos deben repararse y/o restaurarse. En caso de sustitución o reemplazo de los elementos o piezas incorporados deben ser identificados, fechados y marcados para distinguirse de los originales a efectos de no falsificar el edificio considerado como testimonio. Se permite la incorporación de elementos de carácter contemporáneo siempre que no perturben la armonía del conjunto y, en los casos en que se entienda que pueda contribuir a su diversidad y enriquecimiento.

En particular las instalaciones de seguridad e iluminación deben expresar con claridad su contemporaneidad y sentido funcional. El significado cultural de un bien como testimonio histórico se basa principalmente en su sustancia material original o significativa y/o en sus valores intangibles que definen su autenticidad. Cambios posteriores que hayan adquirido su propia significación cultural deben ser reconocidos y considerados en la toma de decisiones sobre su conservación.

Se debe identificar y registrar en la documentación de la obra todos los elementos contemporáneos que se incorporen cuidando la integración armónica entre lo original y lo agregado.

b) Reversibilidad: Las intervenciones y técnicas de tratamiento deben permitir en el futuro un reemplazo por una aplicación tecnológica superior que pueda ser reversible. Las instalaciones, las técnicas constructivas y los materiales de la obra de intervención deben ser compatibles con lo existente.

c) Materiales: Debe recuperarse la mayor cantidad de materiales y dispositivos originales significativos en condiciones de ser conservados.

d) Investigación: Previo a toda intervención se debe realizar un análisis de desajustes y patologías e identificarse cualquier daño visible o invisible. La investigación del estado de situación, grados de deterioro de los materiales y todos los componentes de un bien patrimonial debe ser llevada a cabo por profesionales competentes. Se deben utilizar métodos no destructivos y reducirse al máximo las técnicas invasivas con el objetivo de preservar el bien patrimonial.

e) Documentación: Se debe registrar el estado inicial, la intervención a ejecutar y el estado final.

Art. 102.- Incorpórase al Título 9 “Protección Patrimonial e Identidad” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el Artículo 9.1.3.2.2.2. Grados de Intervención, de conformidad al siguiente texto:

9.1.3.2.2.2. Grados de Intervención

En función de los tres niveles de protección definidos en el artículo 9.1.3.2.2 del presente Código se establecen cuatro grados de intervención.

Los edificios podrán ser intervenidos según su nivel de protección por los grados de intervención que a continuación se indican, de conformidad a la norma que estableció su catalogación.

Los edificios con protección integral pueden ser objeto del grado de intervención 1 y obras no preferentes del grado de intervención 2.

Los edificios con protección estructural pueden ser objeto de los grados de intervención 1 y 2 y obras no preferentes del grado de intervención 3.

Los edificios con protección cautelar pueden ser objeto de los grados de intervención 1, 2, 3 y 4.

a) Grado de intervención 1: Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo.

Características:

Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. En los casos donde falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, se debe realizar la consulta al Organismo competente.

Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.

Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios. Reforma en los locales sanitarios, para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales. No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entresuelos, entresuelos existentes ni la ocupación de patios interiores con construcciones.

Se admiten trabajos de consolidación y mantenimiento.

b) Grado de intervención 2: Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológicos formales y estructurales de los mismos.

Características:

Se permiten todas las obras enunciadas en Grado 1.

Ampliación de superficie por medio de entresuelos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio.

Consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores. El tratamiento de fachadas debe ser realizado de forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente o en su defecto los elementos que se incorporen no deben alterar la composición de sus partes ni su esquema original; deben integrarse armónicamente con el conjunto siendo deseable la distinción de sus partes originales. Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma y su alineación con los vanos de otros niveles. En los casos de

edificios que originalmente tuvieran plantas unificadas y posteriormente fueran subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, deben tener un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio y la lectura integral del mismo. Los paramentos o partes de ellos que se visualicen desde la vía pública deben tratarse arquitectónicamente con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto.

Se permite la modificación y/o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado.

Ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.

Se permite el cambio de destino en aquellos locales que ventilan a patios construidos con anterioridad a la entrada en vigencia del presente código.

No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos.

c) Grado de intervención 3: Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la modificación, ampliación, reforma y/o transformación del espacio interior que mantengan las fachadas y cubiertas.

Características:

Se podrán realizar todas las obras permitidas en los Grados de intervención 1 y 2.

Las modificaciones sobre las fachadas deben ser realizadas de modo armónico con la composición original de las mismas.

Ampliación de superficie interior por medio de entresuelos o entrepisos. Los entrepisos deben retirarse de las fachadas y muros de manera de permitir el accionar de las carpinterías originales.

Modificación en los patios, previo estudio particularizado sometido a consideración del Organismo Competente si se producen mejoras en condiciones de iluminación y ventilación, y/o cubiertas transparentes que no perjudiquen las condiciones antes citadas de los locales que dan a los mismos.

Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.

d) Grado de intervención 4: Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la modificación, ampliación y/o reforma del espacio interior, y del volumen del edificio.

Características:

Se permiten todas las obras enunciadas en los Grados de intervención 1, 2 y 3.

Toda propuesta de modificación por aumento de volumen debe respetar los criterios establecidos según el Nivel de Protección y la conformación del edificio, integrándose de un modo armónico con el conjunto, los elementos componentes del mismo y de su entorno construido.

Para la determinación de la morfología y el emplazamiento de nuevos volúmenes se debe considerar:

- La Unidad de Edificabilidad o Área Especial Individualizada donde se emplaza el edificio catalogado.
- El grado de consolidación del tejido circundante, de acuerdo a la definición de “edificio

consolidado” del artículo 1.4.3 del presente Código.

- La integración o no del edificio catalogado como parte de un conjunto de edificios protegidos.
- La relación del edificio catalogado con los edificios linderos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 9.1.4 y el artículo 3.6 del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del presente Código.
- La tipología edilicia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6.5 del presente Código.
- La tipología arquitectónica o relación espacio-funcional.
- La armonización con elementos del coronamiento, tales como cúpulas, flechas, mansardas, pináculos y ornamentos en general, siendo recomendable que los nuevos volúmenes se retiren de el/los plano/s de fachada del bien protegido y que se evite la inclusión de elementos de remate en estas nuevas construcciones.
- En todos los casos la fachada existente del bien protegido debe conformar paramento de cierre de un local habitable
- Una proporción óptima entre la altura del nuevo volumen por sobre el edificio catalogado de máximo dos (2) veces la altura del bien protegido, sin superar la altura máxima ni el plano límite definidos por las normas urbanísticas aplicables a la parcela.
- En las fachadas de nuevos volúmenes se debe considerar el carácter y la fisonomía del edificio protegido, así como la estructuración de su fachada, a saber: cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, pilastras, balcones, puertas y ventanas, pudiendo asimilarse a algunas de las líneas predominantes. Similar consideración debe realizarse al elegirse los colores de pintura de fachadas.
- No se admitirán construcciones imitativas de estilo, ya que el objetivo de esta norma es proteger el genuino patrimonio arquitectónico y urbano, permitiendo actuaciones de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente.
- En la fachada del nuevo volumen no son de aplicación el artículo 6.3.2 incisos a) y b) ni el artículo 6.3.3 del presente Código. Pueden conformarse expansiones únicamente hacia el interior de la Línea de Edificación adoptada.

Cuadro de Grados de Intervención según Nivel de Protección Edilicia

		Grados de intervención			
		1	2	3	4
Niveles de protección edilicia	Protección Integral				
	Protección Estructural				
	Protección Cautelar (Identificados)				

Obra permitida
 Obra permitida no preferente
La obra no preferente esta condicionada sobre el que deberá expedirse en organo de aplicación
 Obra prohibida

Art. 103.- Incorpórase al Título 9 “Protección Patrimonial e Identidad” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el Artículo 9.1.3.2.2.3 “Demolición de edificios catalogados”, de conformidad al siguiente texto:

9.1.3.2.2.3. Demolición de edificios catalogados

Se prohíbe cualquier demolición total o parcial de edificios con catalogación preventiva o definitiva que no se ajuste a lo regulado por los artículos 9.1.3.2.2.1 y 9.1.3.2.2.2 del presente Código.

Quienes demolicieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones correspondientes del Régimen de Faltas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste debe ser verificado por el Organismo Competente en materia de Auxilio y Emergencias quien debe evaluar el peligro y determinar la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma previa al Organismo Competente en materia de Protección Patrimonial, quien debe intervenir en todos los casos, salvo si se tratase de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

Art. 104.- Sustitúyese del Título 9 “Protección Patrimonial e Identidad” del Código Urbanístico aprobado por Ley N° 6.099, el artículo 9.1.4 “Proximidad de edificios catalogados”, por el siguiente:

9.1.4. Proximidad de edificios catalogados.

En parcelas adyacentes a edificios catalogados se requiere la autorización del Organismo Competente en lo que respecta al tratamiento de volúmenes a construirse, fachadas, medianeras y contexto patrimonial.

Art. 105.- Incorpórase al Título 9 “Protección Patrimonial e Identidad” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el Artículo 9.1.4.1. “Criterios para la intervención en proximidad a edificios catalogados”, de conformidad al siguiente texto:

9.1.4.1. Criterios para la intervención en proximidad a edificios catalogados

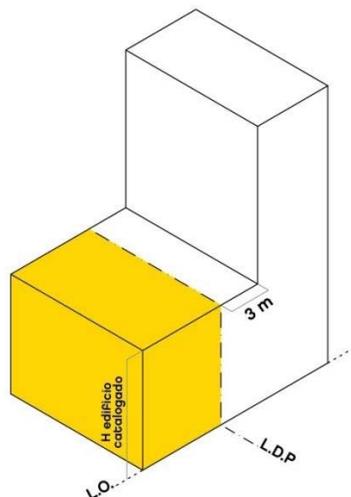
La intervención en parcelas adyacentes a edificios catalogados se guiará por los siguientes principios:

- a) Integración urbana y con el contexto patrimonial: Ningún edificio puede contrariar el carácter y la fisonomía del paisaje urbano conformado por piezas protegidas y obras nuevas, cualquiera sea la morfología y expresión arquitectónica que se adopte. Toda obra nueva debe integrarse a las características predominantes en la cuadra o manzana.
- b) Autenticidad: No se admiten construcciones imitativas de estilo, permitiendo actuaciones de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente.

Art. 106.- Incorpórase al Título 9 “Protección Patrimonial e Identidad” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el Artículo 9.1.4.2. “Edificabilidad en linderos a edificios catalogados con nivel de protección integral o estructural”, de conformidad al siguiente texto:

9.1.4.2 Edificabilidad en linderos a edificios catalogados con nivel de protección integral o estructural

En parcelas adyacentes a edificios con nivel de protección integral o estructural, las nuevas construcciones deben realizar un retiro lateral mínimo de tres metros (3m) de la L.D.P con el edificio protegido, a partir de la altura de la fachada del mismo. Dicho retiro se considera espacio urbano y debe conformar fachada.



Art. 107.- Incorpórase al Título 9 “Protección Patrimonial e Identidad” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el Artículo 9.1.4.3. “Edificabilidad en linderos a edificios catalogados con nivel de protección cautelar”, de conformidad al siguiente texto:

9.1.4.3 Edificabilidad en linderos a edificios catalogados con nivel de protección cautelar

La intervención en parcelas adyacentes a edificios con catalogación cautelar requiere la autorización del Organismo Competente.

Para la determinación de la morfología y emplazamiento de volúmenes en parcelas adyacentes a edificios con protección cautelar, se debe considerar:

- La integración o no del edificio catalogado como parte de un conjunto de edificios protegidos.
- La tipología edilicia del edificio catalogado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6.5 del presente Código.
- Las posibilidades de modificación, por aumento de volumen del edificio catalogado.
- La armonización con elementos del coronamiento del edificio catalogado, tales como cúpulas, flechas, mansardas, pináculos y ornamentos en general.

Art. 108.- Sustitúyese del Título 9 “Protección Patrimonial e Identidad” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 9.1.7 “Vestigios Arqueológicos y Restos Paleontológicos”, por el siguiente:

9.1.7 Vestigios Arqueológicos y Restos Paleontológicos

Los propietarios de parcelas en las cuales existan o se descubran vestigios arqueológicos o restos paleontológicos, deben informar de su existencia, para su registro y catalogación. El Organismo Competente en materia de fiscalización y control de obra puede aplicar una medida precautoria y debe dar aviso al Organismo Competente en materia de Cultura.

A fin de garantizar la protección de potenciales hallazgos, los propietarios de aquellas parcelas que se encuentren dentro de los polígonos determinados por el Plano N° 9.1.7 como Zonas de Riesgo Arqueológico, cuentan con el asesoramiento técnico del Organismo Competente en materia de Cultura, para la toma de conocimiento de buenas prácticas y protocolos a seguir en caso de iniciarse obras de construcción.

En caso de determinarse por el Organismo Competente que se trata de un vestigio arqueológico o resto paleontológico, se establecerán las modificaciones al proyecto para el cuidado, mantenimiento, refuncionalización y permisos de acceso público convenidos con el propietario a través de alguno de los instrumentos de desarrollo territorial del Título 10 del presente Código.

Art. 109.- Incorpórase bajo el Título 1 “Equipamientos Especiales” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el siguiente texto:

Los Equipamientos Especiales (EE) se rigen por su normativa específica y subsidiariamente por las normas especiales que se fijan a continuación, siempre que resulten de aplicación y no se les opongan. En el caso que las normas especiales no resulten de aplicación se rigen subsidiariamente por las normas generales del Código Urbanístico en todo lo que no se opongan a sus normas específicas.

Art. 110.- Incorpórase bajo el Título 3 “Áreas de Protección Histórica (APH)” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, por el siguiente:

Las Áreas de Protección Histórica se rigen su normativa específica y subsidiariamente por las normas especiales que se fijan a continuación, siempre que resulten de aplicación y no se les opongan. En el caso que las normas especiales no resulten de aplicación se rigen subsidiariamente por las normas generales del Código Urbanístico en todo lo que no se opongan a sus normas específicas.

El Consejo puede adecuar los usos del suelo previstos en las Áreas de Protección Histórica al Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 y los requerimientos de estacionamiento, bicicletas y carga y descarga, correlacionando las zonas o subzonas de las normativas especiales a las Áreas de Mixtura de Usos, teniendo en consideración el carácter del área, su dinámica urbanística y su contexto patrimonial.

Las siguientes normas de tejido se aplican a las Áreas de Protección Histórica según corresponda.

Art. 111.- Sustitúyense del Título 3 “Áreas de Protección Histórica (APH)” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, los artículos 3.6; 3.6.1; 3.6.2; 3.6.3; 3.6.4; por los siguientes:

3.6. Piezas de Ajuste

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

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

- APH 14- Ámbito Recoleta
- APH 16- Pasajes Rivarola y La Piedad y su entorno
- APH 30 – Av. Alvear y su entorno
- APH 44- Barrancas de Belgrano

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

- Zonas 4, 5, 6, 9 y 10 del APH 1
- Zona de Amortiguación del APH 1
- Zonas 1 y 3 del APH 3-Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico
- Zonas 2 y 3 del APH 4-Estación Belgrano “R”

///

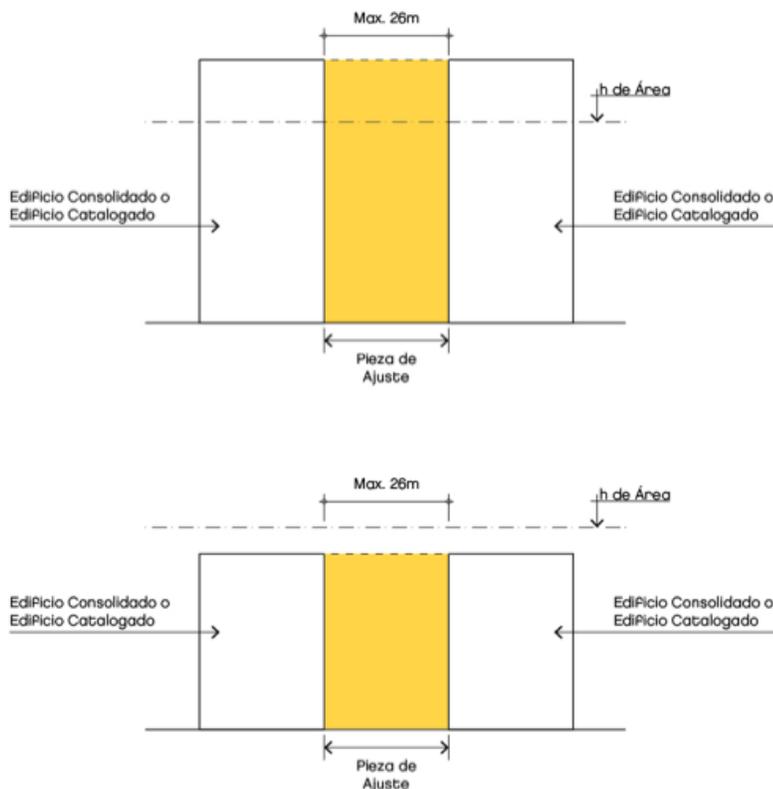
- Zona 2 del APH 22-Plaza Belgrano y entorno

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

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

3.6.1. Parcela flanqueada por dos edificios consolidados o edificios catalogados de igual altura.

En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea menor o igual a veintiséis metros (26m) y estén flanqueadas por dos edificios consolidados o catalogados, se completa el tejido igualando la altura del nuevo edificio o fragmento a construir de acuerdo con la altura de los edificios linderos. Se considerarán alturas iguales cuando entre los dos edificios linderos consolidados o catalogados no exista una diferencia mayor a un metro con cuarenta centímetros (1,40m).

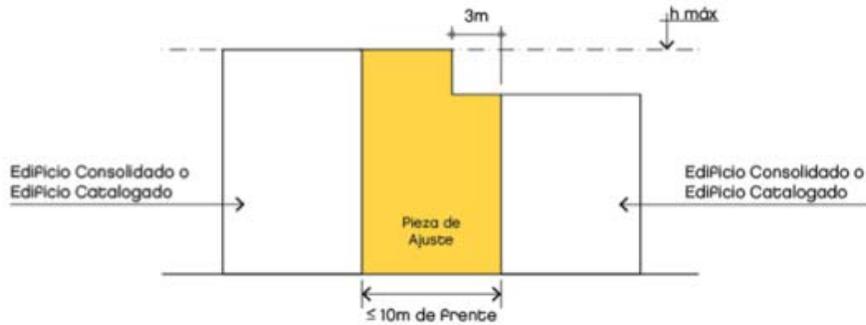
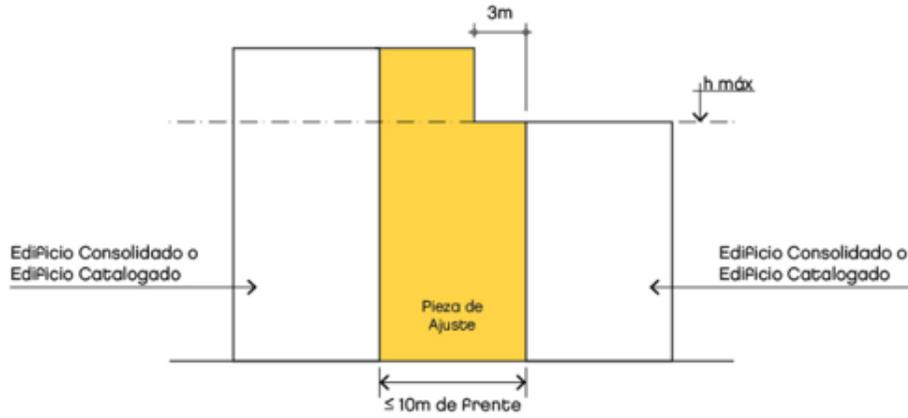


3.6.2. Parcela flanqueada por dos edificios consolidados o edificios catalogados de diferente altura.

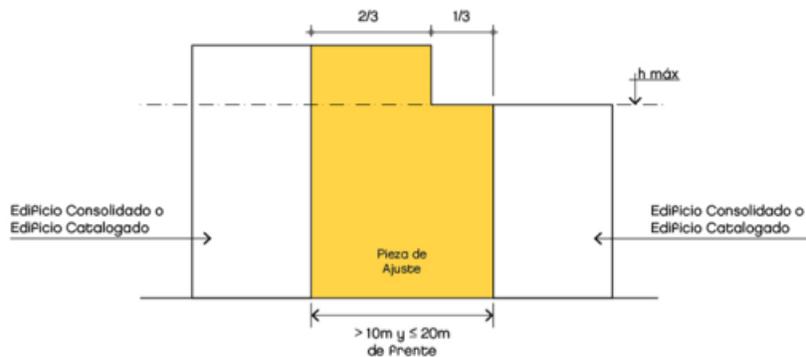
En parcela flanqueada por dos edificios consolidados o edificios catalogados de diferente altura se completa el

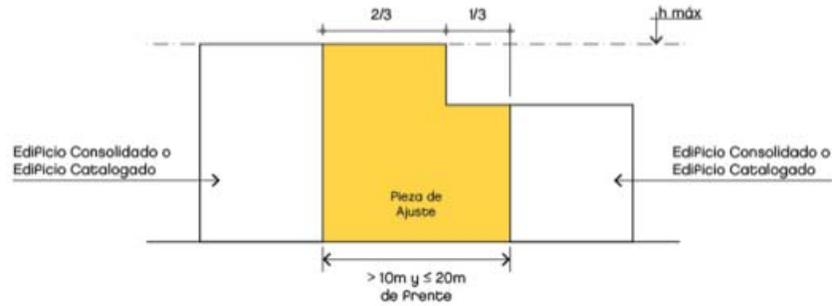
tejido según los siguientes casos:

a) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea menor o igual a diez metros (10m) y estén flanqueadas por dos edificios consolidados o catalogados, se completa el tejido en frente y contrafrente con la altura del edificio lindero más alto hasta materializar un retiro lateral mínimo de tres metros (3m) respecto de la L.D.P. opuesta, igualando en dicho retiro a la altura del edificio lindero más bajo.

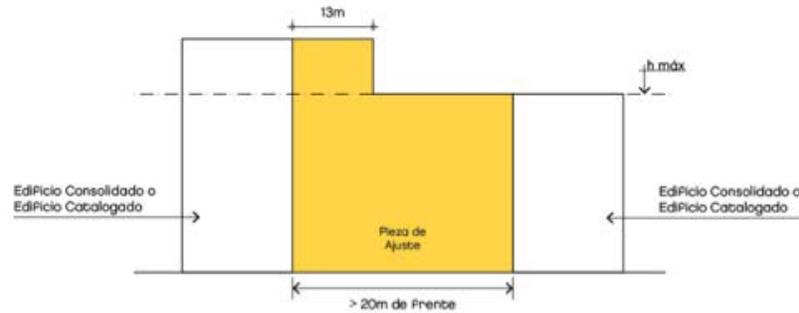


b) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea mayor a diez metros (10m) y menor o igual a veinte metros (20m) y estén flanqueadas por dos edificios consolidados o catalogados, se completa el tejido con la altura del edificio lindero más alto en un máximo de dos tercios ($2/3$) del ancho en frente y contrafrente, continuando a partir de este punto con la altura del edificio lindero más bajo.

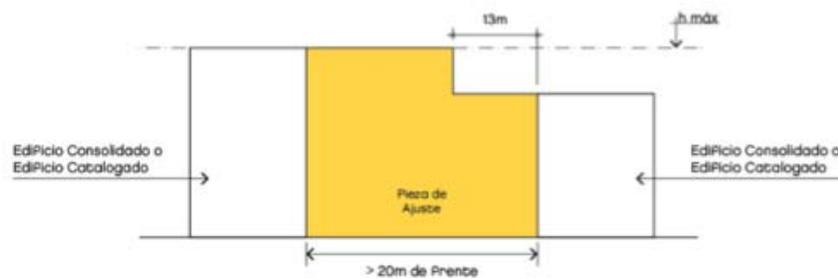




c1) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea mayor a veinte metros (20m), se encuentren flanqueadas por dos edificios consolidados o catalogados y al menos uno de sus linderos tenga altura mayor a la máxima fijada por norma del área, se completa el tejido con la altura del edificio lindero más alto en un máximo de trece metros (13m) de ancho en frente y contrafrente, continuando a partir de este punto con la altura del edificio lindero más bajo.



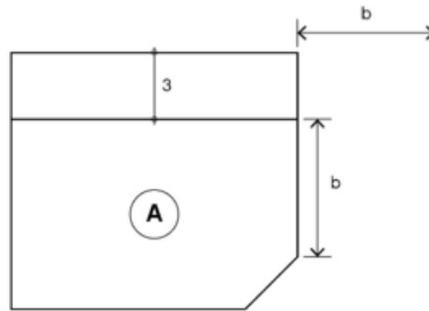
c2) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea mayor a veinte metros (20m) y estén flanqueadas por dos edificios consolidados o catalogados con altura menor o igual a la máxima fijada por norma del área, se completa el tejido con la altura del edificio lindero más bajo en un mínimo de trece metros (13m) de ancho en frente y contrafrente, continuando a partir de este punto con la altura del edificio lindero más alto.



3.6.3. Parcela de esquina con altura diferenciada entre dos áreas o zonas

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

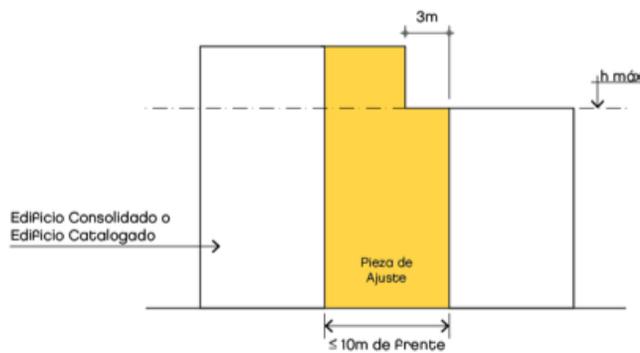
Las construcciones sobre la altura menor deben retirarse en todos los casos mínimo tres metros (3 m) de la L.D.P. El espacio resultante es considerado Espacio Urbano.



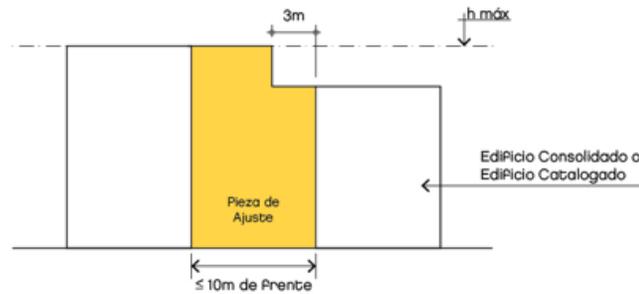
3.6.4. Parcela flanqueada por un edificio consolidado o un edificio catalogado y una parcela sujeta a la altura del área de protección histórica específica

En parcelas flanqueadas por un edificio consolidado o un edificio catalogado y una parcela sujeta a la altura del área de protección histórica específica se completa el tejido según los siguientes casos:

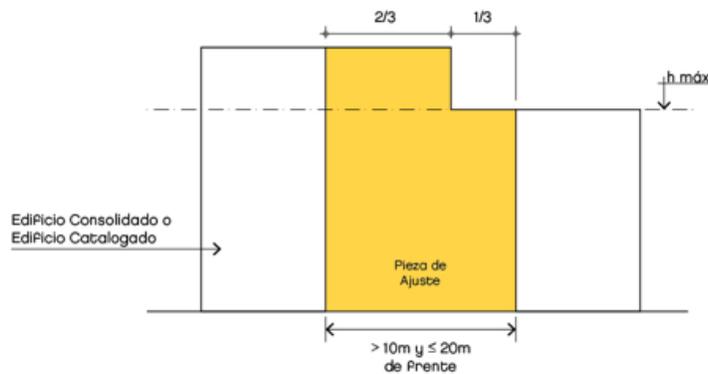
- a1) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea menor o igual a diez metros (10m) y sean linderas a un solo edificio consolidado o catalogado con altura mayor a la máxima fijada por norma del área, se completa el tejido igualando la altura del edificio lindero consolidado o catalogado hasta materializar un retiro lateral mínimo de tres metros (3m) respecto de la L.D.P. opuesta, continuando a partir de este punto con la altura máxima fijada por norma del área.



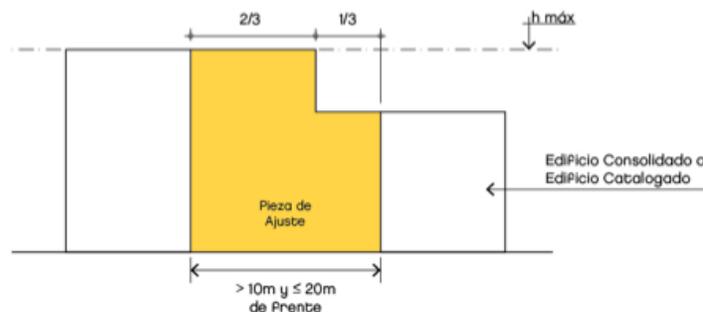
- a2) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea menor o igual a diez metros (10m) y sean linderas a un solo edificio consolidado o catalogado con altura menor a la máxima fijada por norma del área, se completa el tejido igualando la altura del edificio lindero consolidado o catalogado en un mínimo de (3m) de ancho en frente y contrafrente, continuando a partir de este punto con la altura máxima fijada por norma del área.



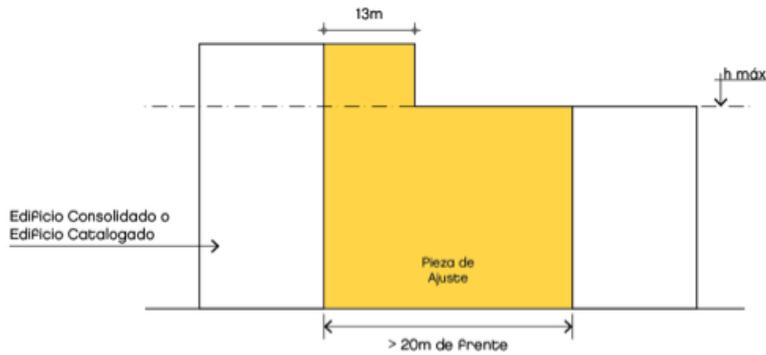
b1) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea mayor a diez metros (10m) y menor o igual a veinte metros (20m) y sean linderas a un solo edificio consolidado o catalogado con altura mayor a la máxima fijada por norma del área, se completa el tejido igualando la altura del edificio lindero consolidado o catalogado en un máximo de dos tercios ($2/3$) del ancho en frente y contrafrente, continuando a partir de este punto con la altura máxima fijada por norma del área.



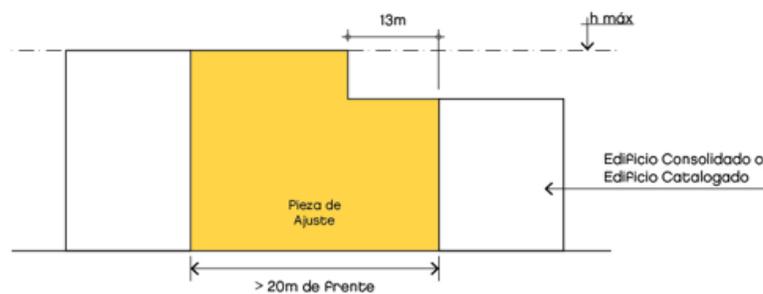
b2) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea mayor a diez metros (10m) y menor o igual a veinte metros (20m) y sean linderas a un solo edificio consolidado o catalogado con altura menor a la máxima fijada por norma del área, se completa el tejido igualando la altura del edificio lindero consolidado o catalogado en un mínimo de un tercio ($1/3$) del ancho en frente y contrafrente, continuando a partir de este punto con la altura máxima fijada por norma del área.



c1) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea mayor a veinte metros (20m) y sean linderas a un solo edificio consolidado o catalogado con altura mayor a la máxima fijada por norma del área, se completa el tejido igualando la altura del edificio lindero consolidado o catalogado en un máximo de trece metros (13m) de ancho en frente y contrafrente, continuando a partir de este punto con la altura máxima fijada por norma del área.



c2) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea mayor a veinte metros (20m) y sean linderas a un solo edificio consolidado o catalogado con altura menor a la máxima fijada por norma del área, se completa el tejido igualando la altura del edificio lindero consolidado o catalogado en un mínimo de trece metros (13m) de ancho en frente y contrafrente, continuando a partir de este punto con la altura máxima fijada por norma del área.



Art. 112.- Elimínase el artículo 3.6.5 del Título 3 “Áreas de Protección Histórica (APH)” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099.

Art. 113.- Deróganse del Título 3 “Áreas de Protección Histórica” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, los puntos que se detallan a continuación: Pto 7. del APH4 del Artículo 3.7.4.; Pto 7. del APH5 del Artículo 3.7.5.; Pto 7. del APH6 del Artículo 3.7.6.; Pto 7. del APH7 del Artículo 3.7.7.; Pto 7. del APH14 del Artículo 3.7.13.; Pto.6 del APH16 del Artículo 3.7.15; Pto 6. del APH18 del Artículo 3.7.17.; Pto 6. del APH19 del Artículo 3.7.18.; Pto 6. del APH20 del Artículo 3.7.19.; Pto 6. del APH21 del Artículo 3.7.20.; Pto 7. del APH22 del Artículo 3.7.21.; Pto. 5 del APH23 del Artículo 3.7.22; Pto 7. del APH26 del Artículo 3.7.23.; Pto 6. del APH27 del Artículo 3.7.24.; Pto 7. del APH28 del Artículo 3.7.25.; Pto 7. del APH29 del Artículo 3.7.26.; Pto 7. del APH30 del Artículo 3.7.27.; Pto 7. del APH31 del Artículo 3.7.28.; Pto8. del APH32 del Artículo 3.7.29.; Pto 7. del APH36 del Artículo 3.7.30.; Pto 6. del APH38 del Artículo 3.7.31.; Pto 7. del APH42 del Artículo 3.7.32.; Pto 7. del APH44 del Artículo 3.7.33.; Pto 7. del APH45 del Artículo 3.7.34.; Pto 7. del APH46 del Artículo 3.7.35.; Pto 7. del APH48 del Artículo 3.7.36.; Pto 7. del APH50 del Artículo 3.7.37.; Pto 7. del APH51 del Artículo 3.7.38.; Pto 7. del APH53 del Artículo 3.7.39.

Art. 114.- Sustitúyese del Título 3 “Áreas de Protección Histórica” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el punto 5.APH1 “Usos según zonas” del artículo 3.7.1 APH1, por el siguiente:

5. APH1) Usos según zonas

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

No son de aplicación las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico en los inmuebles incluidos en los catálogos de Av. de Mayo y de San Telmo del Anexo I del Código Urbanístico, respecto de actividades que se pretenden desarrollar en los mismos.

El Organismo Competente debe efectuar en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización propuesta.

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

USOS POR ZONA

ZONA / SUB-ZONA a b c d e f

z1	1 2	En los edificios emplazados en las áreas frentistas de la plaza de Mayo queda prohibido el funcionamiento de locales de baile y variedades. Art. 115.- Sustitúyese del Título 3 “Áreas de Protección Histórica” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el cuadro 2.3 del punto 7.1 APH1 del artículo 3.7.1 APH1, por el siguiente: 4 Cuadro 7.1 APH1
z2	1 2 2 2 4	
z3	2 2 2	
z4	2 2 4	
z5	2 2 4	
z6	4	
z7	4	
z8	4	
z9	2	
z10	4	
z11	4	

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

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

Art. 116.- Sustitúyese del Título 3 “Áreas de Protección Histórica” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 4.1.1.2.1 APH14) “Normas Generales de Tejido para las Zonas 1, 2 y 3”, por el siguiente:

4.1.1.2.1 APH14) Normas Generales de Tejido para las Zonas 1, 2 y 3

- Resulta de aplicación el art. 3.6 del Anexo II del presente Código.

- Construcciones permitidas por sobre la altura máxima

Por encima del plano límite horizontal determinado por la H máxima establecida solo pueden sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por Organismo Competente.

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

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

Art. 117.- Sustitúyese del Título 3 “Áreas de Protección Histórica” del Anexo II “Áreas Especiales

Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el Artículo 4.2.1.1.1 “APH22) Normas Particulares por Zona”, por el siguiente:

4.2.1.1.1 APH22) Normas Particulares por Zona.

Según las características del tejido el Área se subdivide en dos zonas (Ver Plano N° 3.7.21a)

Los inmuebles de las zonas no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH22, Plaza Belgrano y entorno, se registrarán por:

Zona 1

Tipología edilicia: Se permiten únicamente edificios entre medianeras.

Edificabilidad: Se deben cumplir las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:

Altura fija: La altura de fachada debe ser de doce metros con ochenta centímetros (12,80m) medidos del “cero” ubicado en la calle Policarpo Mom, según se indica en el Plano N° 3.7.21a. La altura resultante es determinada a plomo sobre la L.O. de la parcela a intervenir.

Encima de la altura de doce metros con ochenta centímetros (12,80m) puede haber baranda metálica.

Se puede rebasar el plano horizontal a nivel de altura de fachada, a una distancia de seis metros (6m) del plomo de ésta, solo con construcciones auxiliares, a saber: conductos de ventilación, chimeneas, tanques y salida de escaleras.

Queda sujeto a la formación de acera cubierta con pórtico, el edificio que se erija con frente a la acera Sur de la calle Vuelta de Obligado, de Echeverría a Av. Juramento, correspondiente a la Parcela 2a, Manzana 3A, Sección 25, Circunscripción 16. Se compensará al propietario de la Parcela autorizando la edificación por encima del pórtico y el apoyo del mismo sobre la acera, con las limitaciones establecidas en el Código Urbanístico. Sobre el plano de la L.O. exterior solo pueden sobresalir el cornisamiento y las salientes que específicamente sean obligatorias.

El Organismo Competente debe proyectar el tipo de pórtico y lineamiento general de la arquitectura de la fachada y el material del revestimiento que crea conveniente, en función de la armonía del conjunto, la dimensión de la parcela y los usos del inmueble.

El cielorraso del pórtico, la cornisa del aparcamiento y el intradós de los arcos deben encontrarse a altura uniforme con los pórticos existentes.

Área edificable: Se permite la ocupación total de las parcelas, salvo las limitaciones establecidas en el Título 6 del Código Urbanístico. No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.

Zona 2

Son de aplicación las disposiciones particulares de edificabilidad para edificios entre medianeras del Corredor Medio (CM), excepto en las parcelas afectadas a normas particulares.

No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.

Enrases: No resulta de aplicación el art. 6.5.5 del presente Código, admitiéndose obras que se encuadren en el art. 3.6 del Anexo II del presente Código.

- Construcciones permitidas por sobre el plano límite.

Por encima del plano límite horizontal sólo pueden sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por Organismo Competente.

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

Todos los elementos sobresalientes mencionados en el punto b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deben agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres metros (3m) de H máxima, tratados arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

Tanto en el caso de sustitución como de reforma, se debe exigir una documentación exhaustiva que acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.

- Norma particular para la Parcela 14a de la Manzana 4, Sección 25, Circunscripción 16.

Basamento: H máxima: siete metros (7m) por encima de la cota de la parcela.

Área edificable: Se permite la ocupación total de las parcelas, salvo las limitaciones establecidas en el Título 6 del Código Urbanístico.

No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.

Edificio entre medianeras

Edificabilidad: Se debe cumplir con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:

H máxima: veintiún metros (21m) por encima de la cota de la parcela, con un plano límite de veinticuatro metros (24m).

Se permite igualar la altura de fachada de los edificios linderos según art. 3.6 del Anexo II del presente Código.

F.O.S.: El que resulte de la aplicación de las normas de edificabilidad

No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.

- Norma particular para la Parcela 3d de la Manzana 16 y para la Parcela 1a de la Manzana 2, ambas de la Sección 25, Circunscripción 16.

Tipología edilicia:

Basamento: H máxima: siete metros (7m) por encima de la cota de la parcela.

Área edificable: Puede ocupar la totalidad de la superficie de la parcela.

Edificio entre medianeras.

Edificabilidad: Se debe cumplir con las disposiciones generales del artículo 3.1. y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:

H máxima: dieciocho metros (18m) por encima de la cota de la parcela, con un plano límite de veintiún metros (21m).

F.O.S.: El que resulte de la aplicación de las normas de edificabilidad.

No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.

Art. 118. – Sustitúyese del Título 3 “Áreas de Protección Histórica” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el punto 4.2.1.1 APH 30 del artículo 3.7.27 “APH30) Normas Generales de Edificabilidad”, por el texto que a continuación se detalla:

4.2.1.1 APH30) Normas Generales de Edificabilidad.

Tipología edilicia: se permiten únicamente edificios entre medianeras.

Altura máxima: Se determina para cada cuadra de acuerdo al Plano del Perfil Urbano N° 3.7.27c, Área Av. Alvear y su entorno y al Cuadro de Perfiles N° 3.7.27 Normas Particularizadas de Altura por frente de calle de esta APH, a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

Área edificable: Se puede ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Oficial y la Línea de Frente Interno.

Por debajo de la cota de la parcela se puede ocupar la totalidad de la superficie de la misma.

Área edificable particularizada: Las parcelas con frente a la acera nordeste de la Av. Alvear, desde la Av. Callao hasta la calle Libertad, deben cumplir con un retiro obligatorio de cuatro metros (4m). La L.O. debe ser deslindada por elementos cuyo diseño debe contar con la aprobación del Órgano Competente.

Espacio urbano: Se considera a partir de la cota -3,50m.

Construcciones permitidas por sobre la H máxima: Por encima del plano límite horizontal determinado por la altura máxima establecida solo pueden sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por Organismo Competente.

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

Todos los elementos sobresalientes mencionados en el inciso b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deben agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres metros (3m) de H máxima, tratados arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

Enrase: se permite igualar la altura de fachada de los edificios linderos siempre que éstos no superen un metro (1m) la altura máxima permitida según Gráfico N° 3.7.27c) y/o la aplicación del artículo 3.6 del Anexo II del presente Código.

Tanto en el caso de sustitución como de reforma, se debe exigir una documentación exhaustiva que acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.

Cuadro N° 3.7.27 Normas particularizadas de altura por frente de calle.

Circ.	Secc.	Manz.	Calle	Entre	Altura
19	11	67, 85	Av. Alvear	Parc. 2, Manz. 67, Secc. 11 y Av. Callao	25m + 3 ret. (34m)
20	7	11	Av. Alvear	Av. Callao y Rodríguez Peña	25m + 1 ret. (28m)
20	7	25	Av. Alvear	Rodríguez Peña y Montevideo	15m

20	7	53	Av. Alvear	Montevideo y Parc. 1f, Manz. 53, Secc. 7	25m + 3 ret. (34m)
20	3	8, 16A, 15A, 6	Av. Alvear, Cerrito, Arroyo y Libertad	Parc. 1g, Manz. 53 y Parc. 1a, Manz. 52, ambas Secc. 7	35m + 1 ret. (38m)
20	7	51, 52	Av. Alvear	Parc. 3a, Manz. 52, Secc. 7 y Montevideo	25m + 3 ret. (34m)
20	7	10, 24	Av. Alvear	Montevideo y Av. Callao	25m
19	11	84, 65	Av. Alvear	Av. Callao y Parc. 6, Manz. 65, Secc. 11	38m

Art. 119.- Incorpórase bajo el Título 4 “Áreas de Arquitectura Especial (AE)” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, por el siguiente:

Las Áreas de Arquitectura Especial se rigen por su normativa específica y subsidiariamente por las normas especiales que se fijan a continuación, siempre que resulten de aplicación y no se les opongan. En el caso que las normas especiales no resulten de aplicación se rigen subsidiariamente por las normas generales del Código Urbanístico en todo lo que no se opongan a sus normas específicas.

Art. 120.- Sustitúyese del apartado 4 “Áreas de Arquitectura Especial” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el inciso 4 AE26) “Usos” del artículo 4.1.20 “AE26 Pasajes de la Ciudad”, por el siguiente:

4 AE26) Usos:

4.1 Usos en parcelas frentistas a pasaje: Se admiten los usos que resulten de la aplicación de las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para del Área de Baja Mixtura de Usos (1) o por el área indicada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

4.2 Usos en parcelas no frentistas a pasaje: Se admiten los usos que resulten de la aplicación de las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para Área frentista a dicha parcela o por el área indicada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

Art. 121.- Sustitúyese en el inciso 5 AE26) Listado de vías afectadas a Pasajes de la Ciudad del artículo 4.1.20 “AE26 Pasajes de la Ciudad” del apartado 4 “Áreas de Arquitectura Especial” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, las filas de los pasajes Lobería y Masón por las siguientes e intercálense según corresponda:

Lobería 101 200 1.00 USAB 1

Lobería 1 100 3.00 USAA

Masón 4401 4500 3.00 USAA

Art. 122.- Incorpórase bajo el Título 5 “Urbanizaciones Determinadas (U)” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, por el siguiente:

Las Urbanizaciones Determinadas (U) se rigen por su normativa específica y subsidiariamente por las normas especiales que se fijan a continuación, siempre que resulten de aplicación y no se les opongan. En el caso que

las normas especiales no resulten de aplicación se rigen subsidiariamente por las normas generales del Código Urbanístico en todo lo que no se opongan a sus normas específicas.

Art. 123.- Sustitúyese del Título 5 “Urbanizaciones Determinadas” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 5.1 “Deslinde”, por el siguiente:

5.1. Condiciones generales para la localización de usos

5.1.1. Deslinde

En las Áreas de Urbanización Determinada (U) las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre zonas o subzonas dentro de estos, otras áreas especiales individualizadas u otras áreas de mixtura de usos del suelo, se podrán admitir indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos, previo dictamen favorable del Consejo, debiéndose respetar las normas de tejido de cada área, zona o subzona.

5.1.2. Adecuación

Las Urbanizaciones Determinadas se rigen por las normas especiales que se fijan a continuación. El Consejo podrá adecuar los usos previstos en las Urbanizaciones Determinadas al Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 y los requerimientos de estacionamiento, bicicletas y carga y descarga, correlacionando las zonas o subzonas de las normativas especiales a las Áreas de Mixtura de Usos, teniendo en consideración el carácter del área y su dinámica urbanística.

Art. 124.- Sustituyese el Artículo 5.2 del Título 5 perteneciente al Anexo II, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, por el siguiente:

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

Las Urbanizaciones Determinadas se rigen por las normas especiales que se fijan a continuación.

En las urbanizaciones U1, U3, U5, U6, U7, U9, U10, U11, U12, U13, U17, U19, U20, U22, U23, U26, U28, U32, U33, U36, U38, U39, U40, U56, U57, U58, U59, U60, U61, U62, U63, U64, U65, U66, U68 y U69, según sea el caso, el tejido urbano resultante de la construcción de estos edificios estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:

- La relación entre altura y separación de la fachada principal con respecto al eje de calle;
- La relación entre la altura y separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela;
- Las alturas máximas o fijas de fachada, los retiros obligatorios y los planos límite, inclinados u horizontales, que regulan las alturas máximas admisibles en función del ordenamiento plástico general de los volúmenes edificados;
- La franja perimetral edificable correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre las L.O. o L.E. y las Líneas de Frente Interno (L.F.I.), que puede ser ocupada con volúmenes construidos;
- La Línea de Frente Interno, constituida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana;
- El basamento, que posibilita la ocupación parcial o total de la parcela, según el carácter de las Urbanizaciones Determinadas.
- La Línea Interna de Basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.

- El perfil edificable se establecerá según la Altura Máxima establecida en cada Urbanización Determinada:

Altura máxima menor o igual a nueve metros (9m): Por encima de la altura máxima establecida para la Urbanización Determinada, no se podrá construir ningún nivel retirado. En este caso, la altura máxima coincidirá con el Plano Límite.

Altura máxima mayor a nueve metros (9m) y menor a dieciséis metros y cincuenta centímetros (16,50m): Por encima de la altura máxima establecida para la Urbanización Determinada, se podrá construir un nivel retirado a dos (2) metros de L.O. con una altura máxima de tres (3) metros.

Altura máxima mayor a dieciséis metros y cincuenta centímetros (16,50m): Por encima de la altura máxima establecida para la Urbanización Determinada, se podrá construir un nivel retirado a dos (2) metros de L.O. con una altura máxima de tres (3) metros. Por encima de dicho nivel, se podrá construir otro nivel, retirándose a cuatro (4) metros de la L.O. y de la L.F.I. o la distancia mínima no edificable según Artículo 6.4.2.4., sin sobrepasar un Plano Límite trazado a siete (7) metros de la altura máxima de la fachada.

Art. 125.- Sustitúyese del Título 5 “Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el apartado “Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 1Q – Parcela 1a - Dique 4” del inciso 4.3.2 “U11) SubÁrea Equipamiento Especial (EE)” del artículo 4.3 “U11) SubÁreas de Equipamiento”, por el siguiente:

Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 1Q – Parcela 1a - Dique 4

Zona destinada al emplazamiento del campo deportivo del Colegio Nacional de Buenos Aires.

Tejido:

1) Ocupación del suelo: La proyección horizontal, real o virtual de las instalaciones al aire libre, y de los edificios no podrá ocupar una superficie mayor que el setenta por ciento (70%) del área total del terreno. De este setenta por ciento (70%) los edificios e instalaciones cubiertas, no podrán ocupar más del treinta y ocho por ciento (38%).

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

Las construcciones se deberán retirar de L.D.P. seis metros (6m).

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

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

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

2) Plano límite: será de quince metros (15m).

Sólo podrán sobrepasar el plano límite y podrá ser sobrepasado por torres, mástiles, conductos, tanques y locales de maquinarias de instalaciones del edificio hasta un metro con veinte centímetros (1,20m) de altura y el sobrerrecorrido del ascensor hasta tres metros con veinticinco centímetros (3,25m) de altura, siempre que estén arquitecturados y construidos como partes del conjunto.

La capacidad constructiva no podrá exceder un veintisiete (27%) de la superficie total del terreno.

3) En lo relativo a los usos permitidos, tramitación, cercos, diseño, publicidad, forestación, circulaciones y parcelamiento será de aplicación las exigencias y restricciones establecidas en el artículo 7.2.10.3.1.2. del Código Urbanístico.

Art. 126.- Derógase el inciso b) “Superficie máxima edificable” del apartado 6.4.2 U20) del inciso 6 U20) “Zona 4 (Z4)” del artículo 5.7.19 U20 “Barrio Nuevo Colegiales” del Título 5 “Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099.

Art. 127.- Sustitúyense del Título 5 “Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, los incisos 2 U23), 3 U23) del artículo 5.7.22 U23 “Barrio Nuevo Belgrano”, por el siguiente:

5.7.22. U23 – Barrio Nuevo Belgrano

1 U23) Delimitación: El Área U23 se halla delimitado según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.22a).

2 U23) Zonificación: El suelo del Área U23 se divide en las siguientes zonas:

Zona 1 – Residencial.

Zona 2 – Vivienda colectiva

Zona 5 – Residencial en grandes predios

Zona 6 – Vivienda y Equipamiento servicios y recreación

Zona 8 – Conjunto Urbano Pampa

Zona 9 – Equipamiento Educativo

Zona 10 – Barrio Parque General Belgrano

3 U23) Zona 1:

Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles Sucre, Migueletes, Monroe, Ramsay, B. Encalada, Cazadores, Mendoza, Dragones, Juramento, Húsares, Echeverría y Ramsay.

3.1 U23) Carácter: Zona destinada a la localización de uso residencial.

3.2 U23) Estructura parcelaria:

Parcela mayor: Superficie mínima: cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m²) hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500m²). Frente mínimo: catorce metros (14 m)

Parcela menor: La que no reúne las condiciones para ser encuadrada como mayor.

Parcela superior: Superficie mínima: mil quinientos metros cuadrados (1.500m²).

Frente mínimo: veinticinco metros (25,00 m.)

Para ser considerada parcela mayor debe cumplir con las dos condiciones.

No se admite el englobamiento para obtener parcela superior.

3.3 U23) Morfología: Se admiten edificios de perímetro libre, semilibre y entre medianeras.

3.3.1 U23) Edificación en parcela mayor

Edificio entre Medianeras

- F.O.T.: Libre
- F.O.S.: hasta cincuenta por ciento (50%), según retiros obligatorios Figura N° 5.7.22 c).
- Altura máxima: nueve (9) metros

Edificio de perímetro libre

- La ocupación del suelo podrá alcanzar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela y dicha superficie se ubicará en el área determinada por los retiros mínimos obligatorios Figura N° 5.7.22 c). con relación a los divisorios.
- La altura máxima de edificación en parcela mayor será de nueve metros (9 m).

Edificio de perímetro semilibre

- Ante la existencia de edificios en predios linderos, se permite optar por adosar la nueva edificación sobre el muro divisorio existente, siempre que se mantenga el retiro obligatorio sobre el otro lateral que será igual a la sumatoria de los dos retiros laterales (seis metros (6m) mínimo).

3.3.2 U23) Edificación en parcela menor

Se admite la edificación entre medianeras, o perímetro semilibre según Figura N° 5.7.22 c)

Se admite una ocupación máxima del suelo del cuarenta por ciento (40%), limitado por los retiros exigidos según Figura N° 5.7.22 c).

La superficie máxima edificable surgirá de multiplicar el valor cero con ocho décimas (0,8) por la superficie de la parcela.

La altura máxima será de nueve metros (9 m). En caso de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los nueve metros (9 m).

En los edificios existentes cuya superficie edificada supere la permitida, solo se admitirá el mantenimiento y conservación del edificio y toda modificación que tienda al logro único de anexar un módulo destinado a cochera sin aumentar la superficie cubierta existente.

Las ampliaciones, de poder hacerse en base a las normas, respetarán los retiros exigidos, según Figura N° 5.7.22 c)

3.3.3 U23) Edificación en parcela superior

Edificio entre Medianeras

- F.O.S.: hasta cincuenta por ciento (50%).
- Retiro de frente y fondo, según Figura N° 5.7.22 b).
- Plano Limite: nueve metros (9m).

Edificio de perímetro semilibre

Se aplican las normas para la tipología de Edificio entre medianeras.

Ante la existencia de un edificio consolidado entre medianeras, en predio lindero, se permite optar por adosar la nueva edificación sobre el muro divisorio existente, siempre que se mantenga el retiro obligatorio sobre el otro lateral, según retiros según Figura N° 5.7.22 b).

Edificio de perímetro libre

Pueden materializarse cuando estén flanqueados por cualquiera de las tres tipologías permitidas en el área según las condiciones que se detallan:

La ocupación del suelo puede alcanzar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

Retiro de edificación: según Figura N° 5.7.22 b).

Cuando el o los edificios linderos sean entre medianeras, y estén consolidados, se debe generar combinación tipológica.

La altura máxima de los Edificios Entre Medianeras o Perímetro Semilibre que conformen la combinación tipológica es de nueve (9,00) metros. Sobre esa altura, generando un volumen exento separado tres metros (3,00 m) de la L.D.P. se podrá alcanzar el plano límite de diecisiete metros cuarenta centímetros (17,40 m.).

Los Edificios de Perímetro Libre en parcelas flanqueadas por Edificios de Perímetro Libre existentes deben guardar una separación mínima de las L.D.P. según Figura N° 5.7.22 b).

Para todas las tipologías, cuando una parcela superior sea lindera a una parcela menor o mayor, la altura máxima de la edificación sobre la línea divisoria con la parcela menor o mayor será de nueve metros (9,00 m.) en los primeros tres metros (3m) del frente. Luego podrá alcanzar el plano límite de diecisiete metros cuarenta centímetros (17,40 m).

3.4 U23) Usos

Se admiten las siguientes Categorías, Descripciones y Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo A (1) del Título 3 del Código Urbanístico:

De la Categoría “1. Comercial” se permite la Descripción 1.5. Alimentación en general y gastronomía sin sus rubros.

De la Categoría “1. Comercial” se permiten los rubros de las siguientes descripciones:

De la Descripción 1.4 Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios se permiten los rubros:

1.4.3. Maxikiosco

1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio).

De la Descripción 1.6 Comercio minorista alimenticios por sistema de venta se permiten los rubros:

1.6.4. Autoservicio de proximidad.

De la Descripción 1.8 Comercio minorista excluido comestibles como uso principal se permiten los rubros:

1.8.2. Farmacia

1.8.5 Local de venta de materiales de construcción clase I (exposición y venta).

1.8.8. Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería

1.8.13. Cerrajería

1.8.14. Óptica y fotografía

1.8.18. Relojería y joyería

1.8.19. Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia

De la Categoría “3. Educación” se permiten todos los rubros de la descripción:

3.1. Establecimientos educacionales.

De la Categoría “6. Servicios” de la Descripción “6.1. Servicios para la vivienda y sus ocupantes” se permiten los rubros:

6.1.6 Cobro de impuestos y servicios.

6.1.8 Estudio profesional.

6.1.16 Salón de estética.

6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos

De la Descripción “6.2. Servicios ocasionales para empresas o industrias” se permiten los rubros:

6.2.16. Mensajería en motocicleta y bicicleta

6.2.17. Oficina comercial/consultora

6.2.18. Espacio de Trabajo Colaborativo.

De la Descripción “6.5. Servicios públicos” se permite el rubro:

6.5.5. Policía (comisaría).

De la Categoría “9. Residencial” se permiten las Descripciones:

9.1. Vivienda individual

9.2. Vivienda colectiva, solo en parcela mayor y superior.

3.5 En las parcelas superiores no se admite la construcción de cercas sobre L.O. debiendo integrarse el retiro a la acera.

Art. 128.- Incorpórase al inciso 12 U23) Zona 10 Barrio Parque General Belgrano del artículo 5.7.22 U23 “Barrio Nuevo Belgrano” Título 5 “Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el apartado 12.5.4 U23) Observaciones siguiente:

12.5.4 U23) Observaciones siguiente:

No es de aplicación el artículo 5.1.1 del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.

Art. 129.- Sustitúyese del Título 5 “Urbanizaciones Determinadas (U)” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 5.7.48. “U55 – Parque de la

Innovación”, por el siguiente:

5.7.48. U55 - Parque de Innovación

1 U55) Carácter General:

Sector urbano de característica diferencial, objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión de suelo y plásticas urbanas. Consiste en la localización de equipamiento educativo en combinación a diversos usos en relación al entorno del predio.

2 U55) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.48.

3 U55) Disposiciones Generales: Se regirá por las disposiciones generales del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U55) Disposiciones Particulares:

El Área se divide en las siguientes zonas:

4.1.1 U55) Zona A

Delimitación: Según Plano N° 5.7.48

Carácter: Zona de carácter residencial de densidad media, en la cual se admiten usos comerciales y de servicio.

Estructura parcelaria: Se admite la subdivisión hasta dos manzanas de parcela única.

Morfología edilicia: Libre, de acuerdo a la función del edificio.

Plano límite horizontal: 100 m a contar desde la cota de parcela.

F.O.S: Se admite ocupación total.

F.O.T: 8

Superficie total a construir: ciento cincuenta mil metros cuadrados (150.000 m²) exceptuando subsuelos.

Usos permitidos:

- Específicos de la actividad principal residencial y los complementarios y conexos necesarios para el desarrollo del Parque de Innovación y el entorno urbano.

Usos requeridos:

- Estacionamiento
- Carga y descarga

Los estacionamientos podrán localizarse en el subsuelo de los predios, pudiendo proponerse su mancomunidad.

Observaciones: Los proyectos a desarrollar deberán contar con la autorización del Organismo Competente en materia de Planeamiento Urbano, previo al registro de los planos.

4.2 U55) Zona B

Delimitación: Según Plano N° 5.7.48.

Carácter: Área con actividades educativas, culturales y de esparcimiento compatibles con la residencia.

Estructura parcelaria: No se admite subdivisión.

Morfología edilicia: Edificio/ámbito con nivel de protección edilicia cautelar que admite grados de intervención. Todo proyecto modificadorio debe presentarse en consulta ante el Organismo Competente.

F.O.S: Se admite ocupación total.

Superficie total a construir: dos mil metros cuadrados (2.000 m²) exceptuando subsuelos.

Usos permitidos: El Consejo efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización de los usos que se propongan.

Usos requeridos:

- Estacionamiento
- Carga y descarga

Los estacionamientos podrán localizarse en el subsuelo de los predios, pudiendo proponerse su mancomunidad.

Observaciones: Las nuevas construcciones no podrán exceder la altura del edificio patrimonial existente. Se admitirá la construcción en subsuelos en un ochenta por ciento (80%) de la superficie del sector, destinándose un veinte por ciento (20%) a suelo absorbente.

4.3. U55) Zona C

Delimitación: Según Planos N° 5.7.48 y N° 5.7.48 a

Carácter: Área con actividades de innovación y tecnología educativa propias de una economía de aglomeración especializada.

Estructura parcelaria: Se admite el englobamiento de parcelas dentro de la manzana de pertenencia.

4.3.1 U55) Disposiciones Generales:

El amanzanamiento interior se desarrollará a semejanza de la trama urbana e integrado a la misma, generando infraestructuras de calles, aceras y equipamiento urbano de acuerdo como lo explicita la normativa urbanística y los lineamientos del espacio público vigente.

El proyecto deberá cumplimentar criterios y lineamientos ambientales para el espacio público y las construcciones del área de tipo económico-funcional, de movilidad, de viario público, de confort y seguridad peatonal, de habitabilidad, de calidad ambiental y metabolismo.

A nivel de la Acera y/o Vereda las fachadas deberán ser tratadas de forma que resulten permeables y se integren con el paisaje urbano. No se permitirán actividades y/o construcciones que planteen fachadas ciegas.

4.3.2.1 U55) Morfología edilicia:

El plano límite de los edificios no podrá exceder los treinta y siete metros (37 m).

Ocupación del Suelo: treinta y cinco por ciento (35%).

Se garantizará un mínimo del cuarenta y cinco por ciento (45%) del total de la superficie del espacio verde de proximidad como superficie permeable sobre suelo natural. El veinte por ciento (20%) de la superficie total destinada a circulación, áreas de juego, recreación y toda área que requiera el uso de pavimento se materializará con solados permeables o semipermeables.

4.3.2.1.1 U55) Tipología 1 (T1)

Delimitación: parcelas indicadas en Plano 5.7.48 b.

Tipología edilicia: Se admiten edificios de Perímetro Semilibre con Basamento.

Volumen de Basamento 1 (VB1):

Área edificable: se puede ocupar la totalidad de la parcela que no sean linderas a accesos vehiculares. Las parcelas linderas a accesos vehiculares deben respetar un retiro obligatorio en Planta Baja colindante a dicho acceso desde la línea oficial hasta la línea divisoria de fondo de parcela con una profundidad mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).

De conformarse Áreas Descubiertas éstas no pueden estar conectadas con la vía pública.

Altura fija: seis metros (6 m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3 m) por sobre la cota de la parcela.

La ejecución del basamento es obligatoria.

Edificio de Perímetro Semilibre (VT):

Área edificable: el volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales, la línea divisoria lateral de parcela y el retiro obligatorio de cinco metros (5 m) de la línea divisoria de fondo de parcela.

Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.1.2 U55) Tipología 2 (T2)

Delimitación: parcelas indicadas en Plano 5.7.48 b.

Tipología edilicia: Se admiten Edificios de Perímetro Libre con Basamento.

Volumen de Basamento 1 (VB1):

Área edificable: se puede ocupar la totalidad de la parcela. De conformarse Áreas Descubiertas éstas no pueden estar conectadas con la vía pública.

Altura fija: seis metros (6 m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3 m) por sobre la cota de la parcela.

La ejecución del basamento es obligatoria.

Volumen de Basamento 2 (VB2):

Área edificable: el volumen VB2 se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales y el retiro obligatorio de once metros (11 m) de la línea divisoria de fondo de parcela.

Altura Máxima: diecisiete metros con veinte centímetros (17,20 m) por sobre la cota de la parcela. Sobre la altura máxima no se permite ningún tipo de elemento saliente excepto vegetal y parapetos de azotea. El cuarenta por ciento (40%) de la superficie deberá ser tratada como techo verde.

La ejecución del basamento es obligatoria.

Edificio de Perímetro Libre (VT):

Área edificable: el volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales y los retiros obligatorios de once metros (11 m) de la línea divisoria de fondo de parcela y diez metros (10 m) de la línea oficial sobre vía pública principal.

Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.1.3 U55) Tipología 3 (T3)

Delimitación: parcelas indicadas en Plano 5.7.48 c.

Tipología edilicia: Sólo se admiten Edificios de Perímetro Libre con Basamento.

Volumen de Basamento 1 (VB1):

Área edificable: se puede ocupar la totalidad de la parcela. De conformarse Áreas Descubiertas éstas no pueden estar conectadas con la vía pública.

Altura fija: seis metros (6 m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3 m) por sobre la cota de la parcela.

La ejecución del basamento es obligatoria.

Volumen de Basamento 2 (VB2):

Área edificable: el volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales y el retiro obligatorio de ocho metros (8 m) u once metros (11 m) de la línea divisoria de fondo de parcela según corresponda.

Altura máxima: diecisiete metros con veinte centímetros (17,20 m) por sobre la cota de la parcela. Sobre la altura máxima no se permite ningún tipo de elemento saliente excepto vegetal y parapetos de azotea. El cuarenta por ciento (40%) de la superficie deberá ser tratada como techo verde.

La ejecución del basamento es obligatoria.

Edificio de Perímetro Libre (VT):

Área edificable: el volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales y los retiros obligatorios de ocho metros (8 m) u once metros (11 m) de la línea divisoria de fondo de parcela y seis metros (6 m) o diez metros (10 m) de la línea oficial sobre la vía pública lateral según corresponda.

Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.1.4 Tipología 4 (T4)

Delimitación: parcelas indicadas en Plano 5.7.48 c.

Tipología edilicia: Se admiten Edificios de Perímetro Libre con Basamento.

Volumen de Basamento 1 (VB1): obligatorio

Área edificable: se puede ocupar la totalidad de la parcela que no sean linderas a accesos vehiculares. Las parcelas linderas a accesos vehiculares deben respetar un retiro obligatorio en Planta Baja colindante a dicho acceso desde la línea oficial hasta la línea divisoria de fondo de parcela con una profundidad mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).

De conformarse Áreas Descubiertas éstas no pueden estar conectadas con la vía pública.

Altura fija: seis metros (6 m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3 m) por sobre la cota de la parcela.

Volumen de Basamento 2 (VB2):

Área edificable: el volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales y el retiro obligatorio de ocho metros (8 m) de la línea divisoria de fondo de parcela.

Altura máxima: diecisiete metros con veinte centímetros (17,20 m) por sobre la cota de la parcela. Sobre la altura máxima no se permite ningún tipo de elemento saliente excepto vegetal y parapetos de azotea. El cuarenta por ciento (40%) de la superficie deberá ser tratada como techo verde.

La ejecución del basamento es obligatoria.

Edificio de Perímetro Libre (VT):

Área edificable: El volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales y el retiro obligatorio de catorce metros (14 m) de la línea divisoria de fondo de parcela.

Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.1.5 Tipología 5 (T5)

Delimitación: parcelas indicadas en Plano 5.7.48 d.

Tipología edilicia: Sólo se admiten Edificios de Perímetro Libre con Basamento.

Volumen de Basamento 1 (VB1):

Área edificable: se puede ocupar la totalidad de la parcela. De conformarse Áreas Descubiertas éstas no pueden estar conectadas con la vía pública.

Altura fija: seis metros (6 m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3 m) por sobre la cota de la parcela.

La ejecución del basamento es obligatoria.

Volumen de Basamento 2 (VB2):

Área edificable: el volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales y el retiro obligatorio de ocho metros (8 m) de la línea divisoria de fondo de parcela.

Altura máxima: diecisiete metros con veinte centímetros (17,20 m) por sobre la cota de la parcela. Sobre la altura máxima no se permite ningún tipo de elemento saliente excepto vegetal y parapetos de azotea. El cuarenta por ciento (40%) de la superficie deberá ser tratada como techo verde.

La ejecución del basamento es obligatoria.

Edificio de Perímetro Libre (VT):

Área edificable: el volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por la línea oficial y los retiros obligatorios de seis metros (6 m) de la línea oficial sobre la vía pública lateral y diez metros (10 m) sobre la vía pública principal.

Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.1.6 U55) Casos singulares:

Parcelas indicadas en los Plano 5.7.48 d y e.

4.3.2.1.6.1 U55) Parcela 1 - Manzana 146O; Parcela 1- Manzana 146M; Parcelas 1, 2 y 3 - Manzana 146C; Parcelas 1, 2 y 3 - Manzana 146G:

Tipología edilicia: sólo se admiten Edificios de Perímetro Libre con Basamento.

Volumen de Basamento 1 (VB1):

Área edificable: se puede ocupar la totalidad de la parcela que no sean linderas a accesos vehiculares. Las parcelas linderas a accesos vehiculares deben respetar un retiro obligatorio en Planta Baja colindante a dicho acceso desde la línea oficial hasta la línea divisoria de fondo de parcela con una profundidad mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).

De conformarse Áreas Descubiertas éstas no pueden estar conectadas con la vía pública.

Altura fija: seis metros (6m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3m) por sobre la cota de la parcela.

La ejecución del basamento es obligatoria.

Edificio de Perímetro Libre (VT):

Área edificable: el volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales y el retiro obligatorio de ocho metros (8 m) de la línea divisoria de fondo de parcela. Según Plano N° 5.7.48 d.

Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.1.6.2 U55) Manzana 146R:

Tipología edilicia: Se admiten Edificios de Perímetro Libre

Área edificable: se puede ocupar la totalidad de la parcela, según Plano N° 5.7.48 d

Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.1.6.3 U55) Manzana 146B:

Tipología edilicia: Se admiten Edificios de Perímetro Libre.

Área edificable: según Plano N° 5.7.48 e.

Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.1.6.4 U55) Parcela 3 - Manzana 146E:

Tipología edilicia: Se admiten Edificios de Perímetro Libre.

Área edificable: según Plano N° 5.7.48 e.

Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.2 U55) Construcciones por encima del plano límite

Por encima del plano límite pueden sobresalir parada/recorrido, sobrerrecorrido, sala de máquina de ascensores y caja de escaleras dando accesibilidad a la azotea, antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos, balizamientos cuando sean exigidas por la autoridad técnica competente, tanques, calderas, instalaciones de acondicionamiento de aire, paneles solares, chimeneas y parapetos de azotea.

Los paramentos envolventes del volumen que permite la accesibilidad a la azotea deber ser tratados arquitectónicamente con materiales de la misma jerarquía que los de las fachadas. Las superficies no utilizadas

para estos fines deberán ser destinadas a techo verde.

4.3.2.3 U55) Publicidad: En las fachadas de los edificios se permiten anuncios frontales, sean del tipo de letras sueltas o independientes. Queda prohibido el emplazamiento de anuncios en forma saliente, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento por fuera de la línea de edificación.

4.3.2.4 U55) Cuerpos Salientes: Se permiten cuerpos salientes sobre la L.O. a partir de los diecisiete metros con veinte centímetros (17,20 m) de altura por sobre la cota de la parcela. Estos cuerpos podrán tener una saliente máxima de un metro (1 m) sobre vías públicas laterales; y una saliente máxima de dos metros (2 m) sobre vía pública principal, vías públicas que delimitan la Zona C y vías públicas lindantes a plazas. En ambos casos la distancia mínima a la línea divisoria de parcelas no será menor a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m). No se permite bajar estructuras por fuera de la L.O. En ningún caso está permitido ejecutar cuerpos salientes hacia espacios que no sean vía pública.

Se admiten planos horizontales de protección solar en Planta Baja a una distancia no mayor a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) de la L.O. y de hasta veinticinco centímetros (0,25 m) de espesor dejando una altura libre de tres metros (3 m) sobre las áreas públicas. No pueden cubrir más del cincuenta por ciento (50%) de la L.O. en cada frente.

4.3.2.5 U55) Balcones: Se permiten balcones a partir de los seis metros (6 m) de altura por sobre la cota de la parcela, de hasta un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) de profundidad. Estos se deben ejecutar dentro de los cuerpos salientes y/o hacia el interior del volumen edificable.

4.3.3 U55) Usos del Suelo

4.3.3.1 U55) Disposiciones Generales:

Se admiten las siguientes Categorías, Descripciones y Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área Media Mixtura de Usos (B3) del Título 3 del Código Urbanístico:

De la Categoría “1.Comercial” se permiten las siguientes Descripciones:

“1.5 Alimentación en general y gastronomía”

De la Categoría “1.Comercial”, Descripción “1.4 Comercio mayorista con depósito-Art.3.12.5ª)” se permiten los siguientes Rubros:

“1.4.2 Local de venta de golosinas envasadas (kiosko)”

“1.4.3 Maxikiosko”

“1.4.4 Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio”

De la Categoría “1.Comercial”, Descripción “1.6 Comercio minorista alimenticios por sistemas de venta” se permiten los siguientes Rubros:

“1.6.3 Autoservicio de productos alimenticios”

“1.6.4 Autoservicio de proximidad”

De la Categoría “1.Comercial”, Descripción “1.7 Comercio minorista no alimenticios por sistemas de venta” se permiten los siguientes Rubros:

“1.7.1 Paseo de Compras/Grandes Tiendas”

“1.7.3 Centro de Compras”

“1.7.4 Autoservicio de productos no alimenticios”

De la Categoría “1.Comercial”, Descripción “1.8 Comercio minorista excluido comestibles como uso principal” se permiten los siguientes Rubros:

“1.8.1 Herboristería”

“1.8.2 Farmacia”

“1.8.3 Local de venta de papeles pintados/alfombras/artículos de decoración”

“1.8.4 Local de venta de antigüedades, objetos de arte”

“1.8.8 Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería”

“1.8.9 Local de venta de animales domésticos”

“1.8.10 Local de venta de artículos para el hogar y afines”

“1.8.11 Local de venta de artículos publicitarios”

“1.8.12 Tabaquería, cigarrería”

“1.8.13 Cerrajería”

“1.8.14 Óptica y fotografía”

“1.8.15 Local de venta de símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos”

“1.8.16 Local de venta de vidrios y espejos”

“1.8.17 Rodados en general, bicicletas, motos”

“1.8.18 Relojería y joyería”

“1.8.19 Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia”

“1.8.21 Metales y piedras preciosas”

“1.8.24 Casa de remates”

“1.8.25 Local de venta de toldos y accesorios”

“1.8.26 Local de venta de muebles en general productos de madera y mimbre, metálicos-colchones y afines”

“1.8.28 Local de venta de artículos y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico”

“1.8.29 Local de venta de artículos y aparatos para equipamiento comercial y de servicio”

“1.8.32 Pinturería”

“1.8.35 Vivero”

“1.8.36. Local de venta de reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales”

De la Categoría “2.Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación” se permite la Descripción “2.2 Local de lectura” y todos sus Rubros:

De la Categoría “2.Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación”, Descripción “2.1 Local de representación” se permiten los siguientes Rubros:

“2.1.1 Espacio cultural independiente”

“2.1.2 Centro Cultural A (hasta 150 personas y 300m2)”

“2.1.3. Centro Cultural B (hasta 300 personas y 500 m2)”

“2.1.4.Centro Cultural C (hasta 500 personas y 1000 m2)”

“2.1.5.Centro Cultural D (más de 500 personas y 1000 m2)

“2.1.6. Museo Clase I. Permanentes y temporarias”

“2.1.7. Museo Clase II. Condicionado por el inmueble”

“2.1.8.Galería de arte”

“2.1.9.Centro de exposiciones/centro de eventos”

“2.1.10.Teatro independiente”

“2.1.11.Teatro”

“2.1.12.Cine”

“2.1.13.Salón de conferencias, sala audiovisual”

“2.1.14. Salón de exposiciones”

De la Categoría “2.Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación”, Descripción “2.3 Locales deportivos” se permiten los siguientes Rubros:

“2.3.3 Gimnasio”

De la Categoría “2.Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación”, Descripción “2.4 Local de fiesta o diversión” se permiten los siguientes Rubros:

“2.4.1 Fiestas privadas infantiles”

“2.4.2 Casa o Local de fiestas privadas”

“2.4.5 Local de música, canto y variedades”

“2.4.6 Club de música en vivo Hasta 300 espectadores y 500m², conciertos musicales en vivo”

“ 2.4.14 Sala de recreación”

De la Categoría “3. Educación”, Descripción “3.1 Establecimientos educacionales” se permiten los siguientes Rubros:

“3.1.1.Jardín maternal Gestión estatal”

“3.1.2. Jardín maternal. Gestión privada”

“3.1.3. Jardín de infantes. Gestión estatal”

“3.1.4. Jardín de infantes. Gestión privada”

“3.1.5. Escuela infantil. Gestión estatal”

“3.1.6. Escuela infantil. Gestión privada”

“3.1.7. Centro de primera infancia”

“3.1.8. Escuela primaria. Gestión estatal”

“3.1.9. Escuela primaria. Gestión privada”

“3.1.10. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión estatal”

“3.1.11. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión privada”

“3.1.14. Escuela de educación especial con formación laboral sin Internado. Oficial”

“3.1.15 Escuela de educación especial -con formación laboral- sin Internado. Privada”

- “3.1.18 .Escuela de educación especial -sin formación laboral-sin internado. Oficial”
- “3.1.19 Escuela de educación especial -sin formación laboral- sin internado. Privado”
- “3.1.21. Escuela secundaria. Gestión estatal”
- “3.1.22. Escuela secundaria. Gestión privada”
- “3.1.23 Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión estatal”
- “3.1.24 Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión Privada”
- “3.1.25 .Establecimiento universitario”
- “3.1.26 Instituto de educación superior”
- “3.1.27 Establecimiento educación a distancia con exámenes presenciales.”
- “3.1.28 Establecimiento educación a distancia sin exámenes presenciales”
- “3.1.29 Instituto de Enseñanza para niños, niñas y adolescentes oficial”
- “3.1.30 .Instituto de Enseñanza para niños, niñas y adolescentes no oficial”
- “3.1.31 Instituto de Enseñanza para adultos oficial”
- “3.1.32 Instituto de Enseñanza para adultos no oficial”
- “3.1.33 Instituto de investigación sin laboratorio”
- “3.1.34 Instituto de investigación con laboratorio”

De la Categoría “4. Alojamiento”, Descripción “4.1 Alojamiento no turístico” se permiten los siguientes Rubros:

“4.1.3.Hotel residencial”

De la Categoría “4. Alojamiento”, Descripción “4.2 Alojamiento turístico hotelero” se permiten los siguientes Rubros:

“4.2.2 Apart hotel (Apart-residencial) 3 estrellas”

“4.2.4 Hotel 3 estrellas”

“4.2.5 Hotel 4 y 5 estrellas”

“Hotel Boutique”

De la Categoría “4. Alojamiento”, Descripción “4.3 Alojamiento turístico para hotelero” se permiten los siguientes Rubros:

“4.3.1.Albergue Turístico/ Hostel Estándar y Superior”

“4.3.2.Hostal / Bed&Breakfast/Cama y Desayuno Estándar y Superior”

De la Categoría “5. Sanidad”, se permite la Descripción “5.1 Establecimientos de sanidad- Nivel básico y todos sus Rubros

De la Categoría “5. Sanidad”, Descripción “5.2 Establecimientos de sanidad- Nivel centro local” se permiten los siguientes Rubros:

“5.2.1.Casa de cuidados paliativos”

“5.2.2.Consultorio profesional”

“5.2.3. Consultorio de reproducción medicamente asistida.”

“5.2.4. Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.”

“5.2.5.Centro médico u odontológico”

“5.2.6.Servicio médico u odontológico (urgencia)”

“5.2.7. Centro de Especialidades Médicas Ambulatorias Regional de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.”

“5.2.8.Centro de salud mental- Atención Ambulatoria”

“5.2.9.Centro de salud mental- Hospital de Día”

“5.2.10.Centro de salud mental- Centro de Día”

“5.2.15.Servicio de salud mental en el primer nivel de atención”

“5.2.16.Instituto de salud mental”

“5.2.17.Clínica”

“5.2.18.Sanatorio”

“5.2.19.Maternidad”

“5.2.20. Establecimiento de reproducción medicamente asistida”

“5.2.21.Instituto o centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social)”

“5.2.22.Instituto privado (sanidad) s/internación”

“5.2.23.Instituto privado (sanidad) c/internación”

“5.2.24.Taller Protegido de Producción”

“5.2.25.Taller Protegido Terapéutico”

“5.2.26.Centro de Día – Discapacidad”

“5.2.27.Centro Educativo Terapéutico”

“5.2.28.Centro de Rehabilitación para personas con discapacidad”

“5.2.33.Centro y clínica veterinaria con internación limitada al proceso pre y postoperatorio”

“5.2.34.Laboratorio de análisis clínicos”

“5.2.35.Laboratorio de prótesis dentales”

“5.2.36.Servicios de traslados sanitarios, atención domiciliaria y emergencias”

“5.2.37.Vacunatorio”

De la Categoría “6.Servicios”, Descripción “6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes” se permiten los siguientes Rubros:

6.1.1. Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros.

6.1.2.Agencia de loterías

6.1.3.Agencia de taxímetros/ remises/ autos de alquiler

6.1.4.Agencia de alquiler de motocicletas y bicicletas

6.1.5.Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas

6.1.6.Cobro de impuestos y servicios

6.1.7.Estudio y laboratorio fotográfico

6.1.8.Estudio profesional

6.1.9.Empresa de publicidad

6.1.10.Empresa de servicio de seguridad sin polígono de tiro

6.1.12. Garaje comercial

6.1.13 Playa de estacionamiento

6.1.16.Salón de estética

6.1.17.Instituto remodelación adelgazamiento y gimnasia correctiva (con supervisión profesional médico)

6.1.18 Pilates

6.1.19 Local de perforación y tatuaje

6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos

De la Categoría “6.Servicios”, Descripción “6.2 Servicios ocasionales para empresas” se permiten todos los rubros salvo:

“6.2.5Bascula Pública”

“6.2.22Taller productivo anexo a vivienda”

De la Categoría “6.Servicios”, Descripción “6.3 Servicios que pueden ocasion molestias o ser peligrosos” se permite el Rubro:

6.3.6 Estación de cargadores eléctricos

De la Categoría “6.Servicios”, Descripción “6.5 Servicios públicos” se permiten los siguientes Rubros:

6.5.1. Oficina pública con acceso de público.

6.5.2. Oficina pública sin acceso de público.

6.5.3.Oficina de correos

De la Categoría “7. Transporte” se permite la Descripción “7.3 Estación intermedia” y todos sus Rubros.

De la Categoría “7 Transporte”, Descripción “7.4 Estación terminal” se permiten los siguientes Rubros:

7.4.4. Estación terminal de subterráneo

7.4.6. Helipuerto

De la Categoría “8.Depósitos”, Descripción “8.2 Establecimientos de escala barrial” se permite el Rubro “8.2.1. Local de distribución.”

De la Categoría “9. Residencial”, se permiten las Descripciones:

“9.1. Vivienda individual”

“9.2. Vivienda colectiva”

Descripción “9. Residencial”, Descripción “9.3 Residencia Comunitaria”, se permite el Rubro “9.3.3.

Residencia de estudiantes”.

En todos los casos se exige el cincuenta por ciento (50%) de los requerimientos de estacionamiento vehicular establecidos en el Cuadro de Usos N°3.3.

Los módulos de estacionamientos requeridos según cada actividad pueden localizarse en el subsuelo de los predios.

Los usos “6.1.12 Garaje comercial” y “6.1.13 Playa de estacionamiento” deben localizarse en subsuelo.

El Organismo Competente en materia de interpretación urbanística debe determinar los usos de cada una de las parcelas integrantes del sector C, los cuales deben seleccionarse de entre aquellos listados en el presente y respetando las previsiones mínimas de la Urbanización conforme la presente norma y la ley que crea el Parque de la Innovación.

4.3.3.2 U55) Disposiciones Especiales

Debe destinarse un mínimo de ciento veinte mil metros cuadrados (120.000 m²) construibles a las siguientes Descripciones o Rubros

2. DIVERSIONES PÚBLICAS, CULTURA, CULTO Y RECREACIÓN

2.1. Locales de representación.

3. EDUCACIÓN

3.1.25 Establecimiento universitario;

3.1.26 Instituto de educación superior;

3.1.27 Establecimientos de educación a distancia con exámenes presenciales;

3.1.28 Establecimientos de educación a distancia sin exámenes presenciales;

3.1.33 Instituto de investigación sin laboratorio;

3.1.34 Instituto de investigación con laboratorio;

5. SANIDAD

5.2.5 Centro Médico u odontológico;

- 5.2.16 Instituto de salud mental;
- 5.2.17 Clínica;
- 5.2.18 Sanatorio;
- 5.2.19 Maternidad;
- 5.2.20. Centro de reproducción medicamente asistida;
- 5.2.22 Instituto privado sin internación;
- 5.2.23. Instituto privado con internación;
- 5.2.20. Centro Laboratorio de análisis clínicos;

6. SERVICIOS

- 6.2.15 Laboratorio de análisis no industriales;
- 6.2.18. Espacio de Trabajo Colaborativo;
- 6.2.19. Centro de procesamiento de datos y tabulaciones;
- 6.2.20. Actividades de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC)

9. RESIDENCIAL

- 9.3.3. Residencia de estudiantes

Las manzanas 146A, 146I, 146Ñ, 146Q, 146T y la parcela 7 de la Mz 146E se destinan a espacios verdes y parquización de uso público: UP.

Art. 130.- Sustituyese el Artículo 5.7.53. U60 del Título 5 del Anexo II del Código Urbanístico por el siguiente de conformidad a la Ley 6129:

5.7.53.- U60)-Barrio Padre Carlos Mugica

Carácter del Distrito U60 “Barrio Padre Carlos Mugica”: re-urbanización e integración socio urbana del Barrio Padre Carlos Mugica, con criterios de radicación definitiva sustentable, destinado a residencia, actividades productivas, de servicios y equipamiento comunitario.

Se deberá considerar para todo el polígono un área máxima destinada a uso comercial del 20% de total del área construible de todo el polígono.

1. Zona 1: Residencial Existente

I. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.61 III

II. Carácter urbanístico: se destinarán actividades residenciales de baja y media densidad, admitiendo usos mixtos compatibles con la vivienda.

III. Usos permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.61.

IV. Estructura Parcelaria: no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

V. Vía pública: se preservarán los trazados de las calles y senderos preexistentes, formalizando y consolidándolos urbanísticamente. Todas las vías de circulación que se regularicen deben tener un ancho mínimo de cuatro (4,00) metros. El organismo competente, determinará las Líneas Oficiales y las Líneas de Edificación.

Las aperturas de vías previstas según se grafican en el plano N° 5.4.6.61 IV, se regirá por las siguientes reglas: los senderos deben tener un ancho mínimo de cuatro (4,00) metros y las calles un ancho mínimo de ocho (8,00) metros.

VI. Regularización de edificación existente: el Organismo Competente determinará las condiciones mínimas de iluminación y ventilación, no siendo de aplicación el Título 6 del Código Urbanístico.

VII. Limitación de las salientes en las fachadas:

Salientes de las fachadas:

En la fachada principal sólo se permite sobresalir de la L.O.:

a. En los primeros tres (3,00) metros de altura en piso bajo:

1. Umbrales y antepechos en no más que dos centímetros (0,02 m).

2. No pueden sobresalir de la L.O. hojas de puertas, hojas de ventanas, celosías, escaleras, barandas o rejas.

3. Los toldos fijos o rebatibles deberán cumplir con lo prescrito en la normativa de edificación.

b. Arriba de los tres (3,00) metros de altura: Molduras ornamentales y detalles arquitectónicos en forma de pantallas horizontales o verticales que, sin constituir cuerpos cerrados, tengan un saliente máximo de treinta centímetros (0,30 m) y disten por lo menos sesenta centímetros (0,60m) de las divisorias del predio.

No se autoriza sobresalir sobre la L.O. con balcones o cuerpos cerrados, a excepción de la Sub-Zona 1c.

1.1. Sub-Zona 1^a

I. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.61 III - Z1

II. Carácter urbanístico: área de tejido preexistente la cual se consolida y preserva manteniendo su escala urbana y baja densidad, potenciando la identidad barrial, mediante la regulación de alturas y ocupación del suelo de las obras nuevas y las pre-existentes, respetando el contexto general e histórico del barrio.

Se hace referencia a todas las manzanas del polígono, a excepción de las parcelas frentistas a corredores, vías principales, espacios públicos y espacios urbanos de gran escala que se identifican con áreas de potencial y preferente desarrollo.

III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: nueve metros (9,00 m) a contar desde la cota de la parcela.

Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de once metros (11,00 m) desde la cota de la manzana. Sobre dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

IV. Usos Permitidos: Los permitidos en el punto 1) III, considerando para toda la subzona un área máxima destinada a uso comercial del cinco por ciento (5%) de total del área construible de dicha subzona.

V. Estructura Parcelaria: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) de superficie y un frente máximo de diez (10) metros.

Parcelas en esquina: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250m²) de superficie y un frente máximo de dieciséis (16) metros. Quedan exceptuadas de los anteriores requerimientos las parcelas que sean destinadas a equipamientos locales con usos culturales, deportivos, recreativos, religiosos. Sus dimensiones serán determinadas por el Organismo Competente.

Autorízase a la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la reemplace, a otorgar en casos debidamente justificados, una tolerancia del 10% en área máxima permitida de parcela.

1.2. Sub-Zona 1b

I. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.61 III - Z1

II. Carácter urbanístico: Área del tejido preexistente la cual se consolida y preserva, manteniendo su escala urbana y baja densidad, potenciando la identidad barrial, mediante la regulación de alturas y ocupación del suelo de las obras nuevas y las pre-existentes, respetando el contexto general e histórico del barrio. Se hace referencia a las parcelas frentistas a corredores, vías principales y espacios públicos internos al tejido preexistente. III. Morfología:

Altura máxima sobre L.O.: doce metros (12,00 m) a contar desde la cota de la parcela. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de catorce metros (14,00 m) desde la cota de la manzana. Sobre dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

IV. Usos Permitidos: Los permitidos en el punto 1) III, considerando para toda la subzona un área máxima destinada a uso comercial del cinco por ciento (5%) de total del área construible de dicha subzona.

V. Estructura Parcelaria: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) de superficie y un frente máximo de diez (10) metros.

Parcelas en esquina: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) de superficie y un frente máximo de dieciséis (16) metros. Quedan exceptuadas de los anteriores requerimientos las parcelas que sean destinadas a equipamientos locales con usos, culturales, deportivos, recreativos, religiosos. Sus dimensiones serán determinadas por el Organismo Competente.

Autorizase a la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la reemplace, a otorgar en casos debidamente justificados, una tolerancia del 10% en área máxima permitida de parcela.

1.3 Sub-Zona 1c

I. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.61 III - Z1

II. Carácter urbanístico: áreas residenciales de media densidad, de potencial y preferente desarrollo por su ubicación estratégica. Hace referencia a las parcelas frentistas a corredores, vías principales y a espacios públicos de gran escala.

III. Morfología:

Altura máxima sobre L.O.: doce (12,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de diecisiete (17,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

IV. Usos Permitidos: Los permitidos en el punto 1) III, considerando para toda la subzona un área máxima destinada a uso comercial del 20% de total del área construible de dicha subzona.

V. Estructura Parcelaria: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) de superficie y un frente máximo de diez (10) metros.

Parcelas en esquina: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) de superficie y un frente máximo de dieciséis (16) metros. Quedan exceptuadas de los anteriores requerimientos las parcelas que sean destinadas a equipamientos locales con usos de interés social. Sus dimensiones serán determinadas por el Organismo Competente.

Autorizase a la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la reemplace, a otorgar en casos debidamente justificados, una tolerancia del 10% en área máxima permitida de parcela

2. Zona 2: Residencial Nuevo

I. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.61 III

II. Carácter urbanístico: zona residencial de media y alta densidad que admite usos compatibles con la vivienda, actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y de equipamiento.

III. Estructura Parcelaria: se deberá cumplir con las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

IV. Vía Pública: Las aperturas de vías previstas según se grafican en el Plano N.º 5.4.6.61 se regirá por las siguientes reglas: los senderos deben tener un ancho mínimo de cuatro (4,00) metros y las calles un ancho mínimo de ocho (8,00) metros.

2.1. Sub-Zona 2ª

I. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.61 III - Z2 - Z3

II. Carácter urbanístico: zona residencial de media densidad que admite usos compatibles con la vivienda, actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y de equipamiento.

III. Morfología:

Altura máxima sobre L.O.: doce (12,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de diecisiete (17,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

IV. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.61.

2.2) Sub-Zona 2b

I. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.61 III - Z2 - Z3

II. Carácter urbanístico: zona residencial de alta densidad que admite usos compatibles con la vivienda, actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y de equipamiento.

III. Morfología:

Altura máxima sobre L.O.: veintidós (22,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de veintiocho (28,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

IV. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.61.

3) Zona 3: Equipamiento

I. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.61 III

II. Carácter urbanístico: zona destinada a equipamiento y a la localización de actividades que sirven al conjunto urbano.

III. Estructura Parcelaria: se deberá cumplir con las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

IV. Vía Pública: Las aperturas de vías previstas según se grafican en el plano N.° 5.4.6.61 se regirá por las siguientes reglas: los senderos deben tener un ancho mínimo de cuatro (4,00) metros y las calles un ancho mínimo de ocho (8,00) metros.

3.1) Sub-Zona 3^a

I. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.61 III - Z2 - Z3

II. Morfología: de conformidad a la normativa urbanística y de edificación para los edificios catalogados.

III. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.61.

3.2) Sub-Zona 3b

I. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.61 III - Z2 - Z3

II. Morfología: plano límite treinta y cinco metros con treinta centímetros (35,30 cm).

III. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.61.

3.3) Sub-Zona 3c

I. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.61 III - Z2 - Z3

III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: veintidós (22,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de veintiocho (28,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

III. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.61.

3.3) Sub-Zona 3d

I. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.61 III - Z2 - Z3

III. Morfología:

Altura máxima sobre L.O.: doce (12,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá la construcción de un piso retirado a una distancia de cuatro (4,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de veinte (20,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente. III. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.61.

4) Zonas UP - Urbanización Parque del Barrio Padre Carlos Mugica

I. Delimitación: según Planos N° 5.4.6.61 III y N° 5.4.6.61 III - UP - CONECTOR VERDE

Zona UP 1 Comunicaciones

Zona UP 2 Cancha 9

Zona UP 3 Cancha 7

Zona UP 4 Primavera

Zona UP 5 Bichito de Luz

Zona UP 6 Cancha de María

Zona UP 7 Güemes

Zona UP 8 Wilma

Zona UP 9 La Feria

Zona UP 10 Lápices y Torres

Zona UP 11 Pichones

Zona UP 12 Luján

Zona UP 13 Cancha de Voley Cristo Obrero

Zona UP 14 Triángulo

Zona UP 15 Cancha Chica

Zona UP 16 Tucumanos

Zona UP 17 Playón

Zona UP 18 Ledesma

Zona UP 19 Manzana 99

Zona UP 20 YPF a

Zona UP 21 YPF b

Zona UP 22 YPF c

Zona UP 23 YPF d

Zona UP 24 Containeras a

Zona UP 25 Containeras b

Zona UP 26 Containeras c

Zona UP 27 Containeras d

Zona UP 28 Carlos H. Perette

Zona UP 29 San Martín

Art. 131.- Sustitúyese del Título 5 “Urbanizaciones Determinadas (U)” perteneciente al Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas”, del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el apartado 3.1 del artículo 5.7.61. “U68 Retiro I”, por el siguiente:

3.1 U68) ZONA 1

a) Delimitación: Según Plano N° 5.7.61 b).

b) Estructura parcelaria: Se admite la subdivisión parcelaria. La fracción se podrá subdividir en parcelas, con las superficies destinadas a calle y espacio verde parquizado.

c) Tipología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

d) Disposiciones particulares:

Edificios con Protección Patrimonial:

El edificio existente en la parcela L1b forma parte integrante del Listado de Edificios Protegidos de la Ciudad de Buenos Aires, con protección Cautelar. Se le asigna grado de intervención 4.

Área Edificable: Según Plano N° 5.7.61 a).

Retiros:

- Las superficies no consignadas como área edificable, serán destinadas a uso público. En ellas, solo podrán sobresalir del nivel 0,00 m. de la parcela construcciones y/o elementos de ventilación de los subsuelos.
- Debe afectarse especial y preferentemente dicha superficie a la generación de nuevos espacios verdes parquizados.

Art. 132.- Sustitúyense del Título 5 “Urbanizaciones Determinadas (U)” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, los apartados 3 y 4 del artículo 5.7.72. “U79 Estación Urquiza”, por el siguiente:

3 U79) Subdivisión: Se admite subdivisión parcelaria.

Área destinada a uso y utilidad pública: el sesenta y cinco por ciento (65%) será destinado a espacio de uso y utilidad pública preferentemente parquizado.

Área sujeta a privatización: el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la parcela.

4 U79) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre.

Disposiciones particulares

a) Basamento

Altura máxima: seis metros (6 m) por encima de la cota de la parcela.

b) Edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

Plano límite: cuarenta y cinco metros (45 m) por encima de la cota de la parcela.

c) Área edificable: desde L.O hasta Límite franja edificable distante a veintiseis metros (26 m) según Plano N° 5.7.72 b).

Retiros de la construcción: es de aplicación el artículo 5.4.1. del Anexo II del presente Código.

Se podrá construir sobre las Líneas divisorias de parcelas lindantes con las Parcelas correspondientes al espacio público a ceder según artículo 6.3.4.1. del presente Código.

d) Capacidad Constructiva: 30.000 m²

Art. 133.- Sustitúyese del Título 5 “Urbanizaciones Determinadas (U)” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, el artículo 5.7.77. “U84 Barrio de Belgrano”, por el siguiente:

1 U84) Carácter: Zona residencial de alta densidad.

2 U84) Delimitación: El Área queda delimitada por las Planchetas de Edificabilidad y Usos y el Plano N° 5.7.77.

3 U84) Tipología edilicia: Se permiten Edificios Entre Medianeras, Edificios de Perímetro Libre y Edificios de Perímetro Semilibre. No se admite Basamento.

Disposiciones particulares:

a) Edificios Entre Medianeras:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales del Título 6 para la Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.).

Completamiento de tejido: es de aplicación lo normado en el artículo 6.5.5. del Código Urbanístico.

b) Edificios de Perímetro Libre:

Puede materializarse únicamente en parcelas linderas por ambos lados con Edificios de Perímetro Libre o espacio urbano de Edificios de Perímetro Semilibre.

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de los incisos 5.4. y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.

Plano límite: cuarenta y cinco metros (45m) medidos desde la cota de parcela.

Capacidad constructiva: es la que surge de multiplicar la superficie de la banda edificable correspondiente a la tipología de perímetro libre por la cantidad de pisos y de acuerdo al plano límite establecido. Corresponde a la sumatoria de las superficies edificables y deducibles, por encima de la cota de la parcela.

La aplicación de Perforación de Tangente previsto por el artículo 5.3.2 se da con las siguientes condiciones:

1. No se puede sobrepasar la capacidad constructiva máxima establecida en el inciso b).
2. Son de aplicación las siguientes relaciones concurrentes:

$$R = h / d, \text{ donde } h = 45 \text{ m}$$

$$r = h'/d' = 5$$

$$r'' = 1,5$$

1. A los efectos de la aplicación del artículo 5.3.2 Perforación de Tangente se considera superficie edificable a la que surja de restar un 20% a la capacidad constructiva establecida para la parcela según inciso b).
2. En ningún caso se puede superar el plano límite del edificio consolidado más alto de la manzana donde está ubicada la parcela.

c) Edificios de Perímetro Semilibre:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales del Título 6 del Código Urbanístico para la Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) y con las disposiciones particulares del inciso 5.6.1. de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.

No será de aplicación la perforación de tangente.

d) Combinación Tipológica:

Puede materializarse combinación tipológica de Edificios de Perímetro Libre y Edificios de Perímetro Semilibre siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- d1) En el caso de combinación tipológica de tipologías aisladas, la parcela debe tener más de treinta y cuatro metros (34m) de frente.
- d2) En el caso de combinación tipológica de tipologías yuxtapuestas la dimensión del frente de parcela no tiene mínimo.
- d3) Este flanqueado por al menos un Edificio Entre Medianeras,
- d4) Los volúmenes no pueden superar los planos límites establecidos para la tipología respectiva.
- d5) La altura de los Edificios de Perímetro Semilibre que conformen la Combinación Tipológica es la del lindero Entre Medianeras o la altura máxima para la Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) si el lindero no se encuentra consolidado.
- d6) Sobre esa altura, generando un volumen exento separado tres metros (3m) de la L.D.P. se puede alcanzar un plano límite de cuarenta y cinco metros (45m) según el inciso b.
- d7) Los Edificios de Perímetro Libre en parcelas flanqueadas por Edificios de Perímetro Libre existentes debe guardar una separación mínima de las L.D.P. de seis metros (6m).
- d8) La separación mínima entre cuerpos, siempre y cuando los mismos no estén enfrentados, es de cuatro metros (4m).

d9) Capacidad constructiva en combinación tipológica de edificios yuxtapuestos: es la que surge de multiplicar la superficie de la banda edificable correspondiente a la tipología de perímetro semilibre por la cantidad de pisos y de acuerdo a la altura máxima establecida, adicionando la capacidad constructiva que excede dicha altura máxima correspondiente a la banda edificable de la tipología de perímetro libre según d6) y d7), por la cantidad de pisos hasta alcanzar el plano límite establecido. Se puede adicionar además la capacidad constructiva correspondiente a los retiros admitidos para la tipología de perímetro semilibre por sobre la altura máxima de dicha tipología, únicamente en la superficie coincidente a la separación exigida del edificio lindero al cual se adosa/rá. Corresponde a la sumatoria de las superficies edificables y deducibles, por encima de la cota de la parcela.

d10) La aplicación de Perforación de Tangente previsto por el artículo 5.3.2 se da con las siguientes condiciones:

- Para el caso de combinación tipológica de edificios yuxtapuestos no se puede sobrepasar la capacidad constructiva máxima establecida en el inciso d9).
- Se considera superficie edificable a la que surge de restar un 20% a la capacidad constructiva establecida para la parcela según inciso d9).
- Son de aplicación las siguientes relaciones concurrentes:

$$R = h / d, \text{ donde } h = 45 \text{ m}$$

$$r = h'/d' = 5$$

$$r'' = 1,5$$

- En ningún caso se puede superar el plano límite del edificio consolidado más alto de la manzana donde esté ubicada la parcela.
- Para el caso de combinación tipológica de edificios aislados, para la aplicación de Perforación de Tangente previsto por el artículo 5.3.2 no se puede sobrepasar la capacidad constructiva máxima establecida en el inciso b).
- Se considera superficie edificable a la que surge de restar un 20% a la capacidad constructiva así establecida. La capacidad constructiva corresponde a la sumatoria de las superficies, por encima de la cota de la parcela.
- No se puede perforar la tangente en la tipología de perímetro semilibre y para el perímetro libre, son de aplicación los parámetros establecidos para dicha tipología en el inciso b) punto 2 y la restricción del inciso b) punto 4.

4 U84) Usos:

Usos Permitidos:

Zona1: Se admiten los usos del Área de Baja Mixtura 1 del Cuadro de Usos N° 3.3. Zona 2: Se admiten los usos del Área de Media Mixtura 2 del Cuadro de Usos N° 3.3

Usos Requeridos: guarda y estacionamiento de vehículos, bicicletas, carga y descarga establecidos en el Cuadro de Usos N° 3.3.

Art. 134.-Incorpórase a continuación de la U86 del Artículo 5.7 del Título 5 perteneciente al Anexo II del Código Urbanístico el texto de la Ley 6086 que crea la U 87) Ámbito

Gigena:

U 87 ÁMBITO GIGENA

1. Delimitación: Fracción A, Manzana 136D, Sección 21, Circunscripción 18.
2. Subdivisión: No se admite la subdivisión parcelaria. Se podrá sectorizar con el objeto de delimitar concesiones o permisos de uso.
3. Perfil Edificable: Altura máxima 9,30 m. En el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la terraza del edificio existente, se admite un incremento de hasta cuatro (4) metros por sobre la altura máxima, en uno o más volúmenes retirados, con una separación de tres (3) metros mínimos de la línea de fachada.
4. Retiros de Frente: Se mantendrán los retiros existentes sobre las Avenidas del Libertador, Dorrego y la calle Cnel. Marcelino Freyre, los cuales deberán estar parquizados.
5. Techos Verdes: La terraza del edificio existente deberá materializarse como techo verde según las especificaciones establecidas en la normativa de edificación.
6. Usos Permitidos
 - Comercio Minorista, excepto locales de venta de materiales de construcción clases II y III, Pinturerías, local de venta de sustancias químicas, caucho y plásticos, Vivero.
 - Alimentación en General y gastronomía.
 - Playa de Estacionamiento. Garage.
 - Locales deportivos: Gimnasio. Excepto: Club deportivo, Club Social, cultural y deportivo, Cancha de tenis, Frontón con raqueta, Paddle, Squash y Práctica de Golf, Natatorio, Tiro, polígono, club deportivo con instalaciones al aire libre, canchas de golf, fútbol 5 y minifútbol.
 - Locales de lectura.
 - Servicios Públicos
 - Locales de representación o exhibición. Cines, Teatros, Auditorio, Galerías de Arte, Museos, etc.
 - Banco, Oficinas crediticias, financieras y cooperativas, Oficina comercial. Oficina consultora.

No se admitirá la afectación de la totalidad de la parcela a los rubros "Playa de Estacionamiento/Garage".

La autoridad competente se encuentra facultada a otorgar la/s habilitaciones del inmueble identificado en el Anexo I, individualmente o en su conjunto, contemplando los usos establecidos en el presente Anexo.

El Consejo del Plan Urbano Ambiental asimilará, a requerimiento del Organismo Competente, las restricciones que condicionan los usos permitidos y los requerimientos de estacionamiento y lugar para carga y descarga en el edificio existente, según la categorización de impacto ambiental, Ley 123 (texto consolidado por la Ley 5666) y modificatorias.

7. Disposiciones Particulares La Autoridad de Aplicación y los organismos competentes evaluarán las propuestas de localización, usos, señalización y publicidad de modo que las mismas no alteren, vulneren o modifiquen la calidad paisajístico-ambiental y el espacio público, y responderán a las siguientes

disposiciones particulares: a. Los cerramientos de los locales para el desarrollo de los usos admitidos, deberán situarse como mínimo a cincuenta (50) centímetros de la Línea de Edificación

b. Los proyectos de iluminación se basarán en la unidad de composición cromática y deberán ser evaluados por la Autoridad de Aplicación.

c. Publicidad: En la fachada de los locales solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el diez por ciento (10%) de la superficie total de la misma. El texto del letrero se limitará a publicitar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial. Queda prohibido el emplazamiento de estructuras publicitarias y cualquier otro elemento, en los retiros existentes, por fuera de la línea de edificación.

d. Toldos: Su diseño acompañará el ritmo y la modulación de los vanos del frente de los locales.

Se permiten toldos de lona rebatibles en voladizo, sin faldones laterales, ni anuncios publicitarios de ningún tipo.

8. Requerimientos Constructivos

Para la reformulación del edificio existente, son de aplicación los establecidos en el Código de Edificación, respecto de Locales, Iluminación y Ventilación, Medios de Salida, Protección contra Incendios, Servicios de Salubridad, e Instalaciones Complementarias, vigentes al momento de la solicitud del permiso de obra.

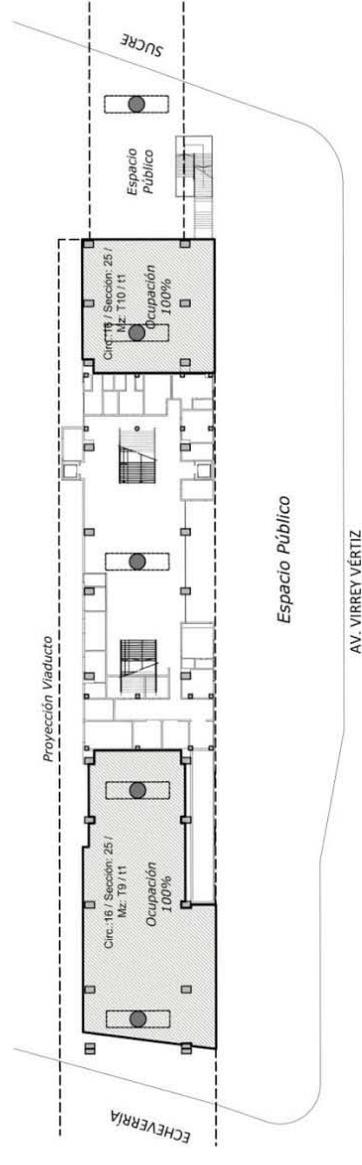
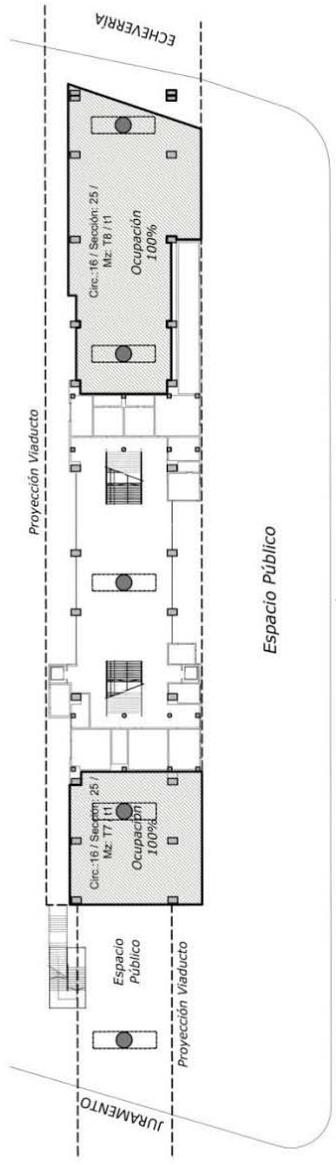
A nivel de la acera, la fachada deberá tratarse de forma tal que resulte permeable y se integre con el paisaje urbano, no admitiéndose envolventes que se conformen como volúmenes opacos.

9. Observaciones

Se admite la demolición parcial, para el incremento de los espacios libres en la parcela con el objeto de aportar a la valorización paisajística del Parque 3 de Febrero en tanto que no afecte la conformación integral del edificio existente. La propuesta deberá ser evaluada por la Autoridad de Aplicación.

Podrán mantenerse los espacios de estacionamiento localizados en la terraza del edificio existente, hasta tanto se la materialice como techo verde.”

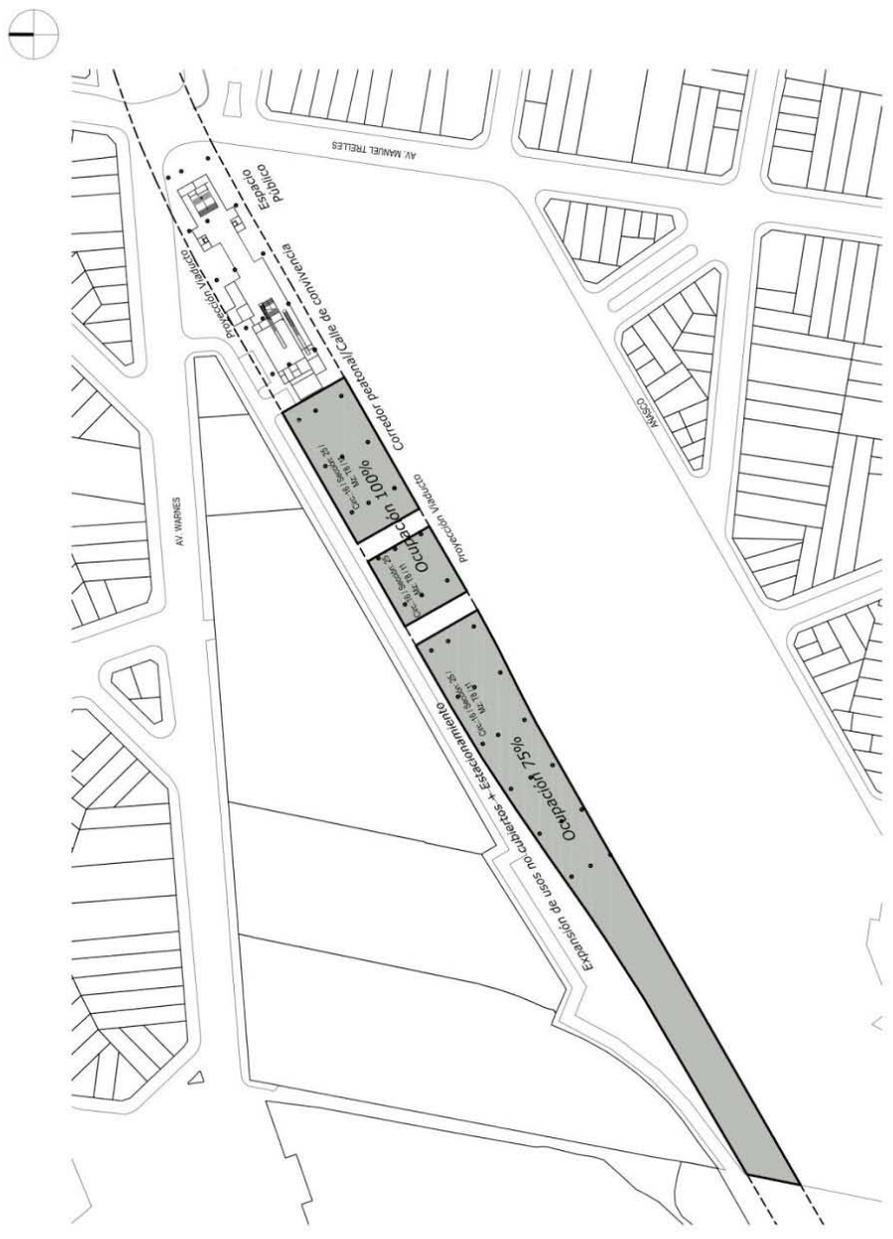
Art. 135.- Incorporánse al Anexo III “Atlas” del Código Urbanístico aprobado por la Ley 6099, los Planos N° 7.2.14.2 I a), N° 7.2.14.2 II a), N° 7.2.14.2 I b), N° 7.2.14.2 II b), N° 7.2.14.2 III b), N° 7.2.14.2 I c), N° 7.2.14.2 II c), N° 7.2.14.2 III c) y 7.2.14.2 I d) que como Anexo forman parte integrante de la presente Ley.



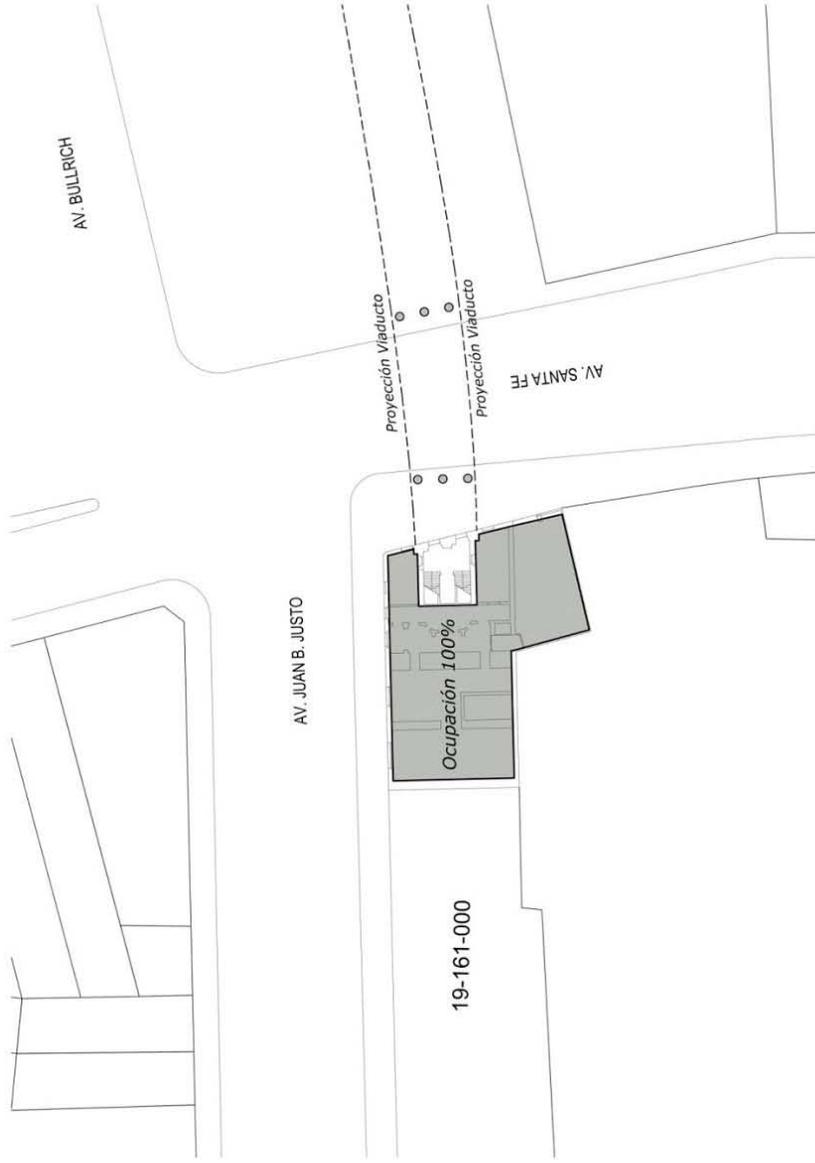
BAJO ESTACIONES FERROVIARIAS
ESTACIÓN BELGRANO C
PLANO Nº 7.2.14.2.1.1 G



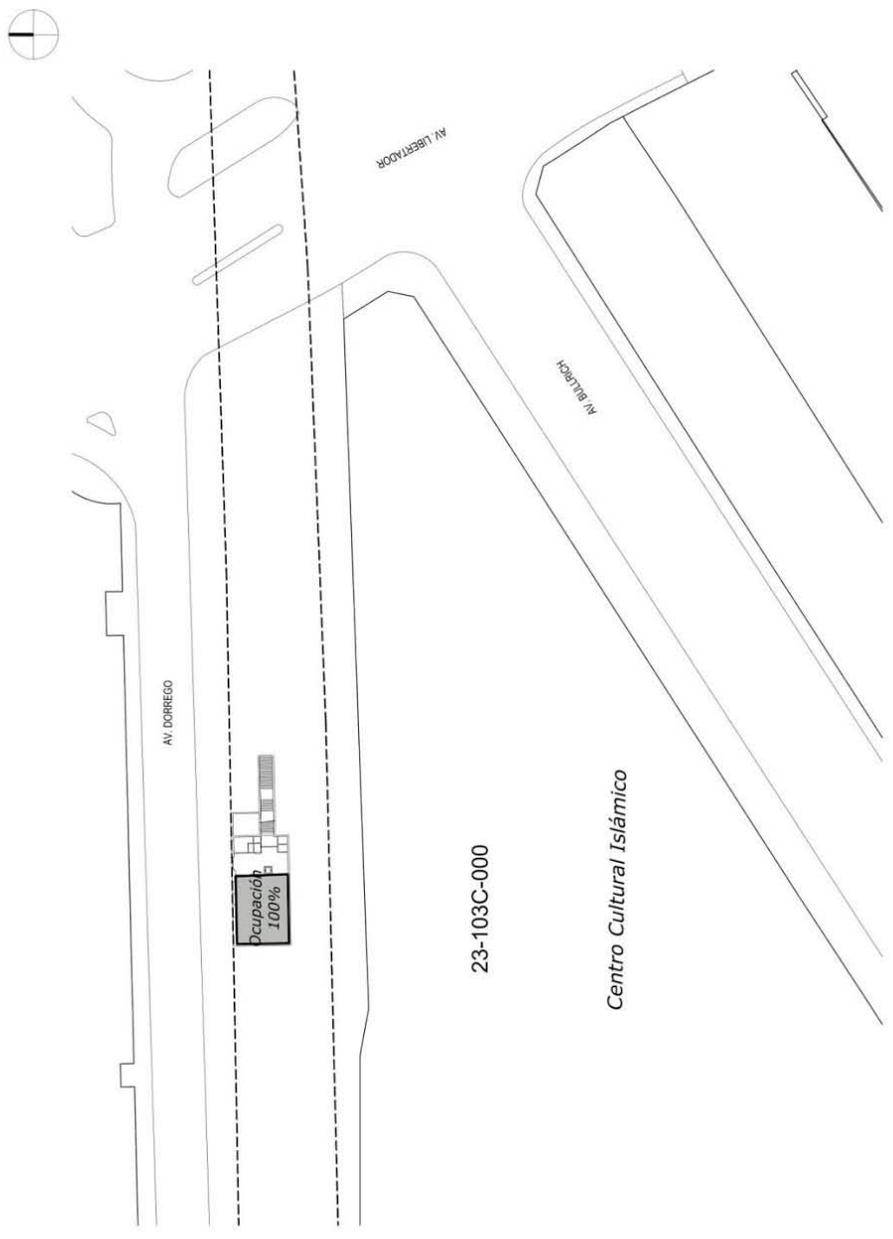
BAJO ESTACIONES FERROVIARIAS
ESTACION VILLA CRESPO
PLANO Nº 7.214.2.1.1 B)



BAJO ESTACIONES FERROVIARIAS
 ESTACIÓN PATERNAL
 PLANO Nº 7.2.14.2.1. II b)



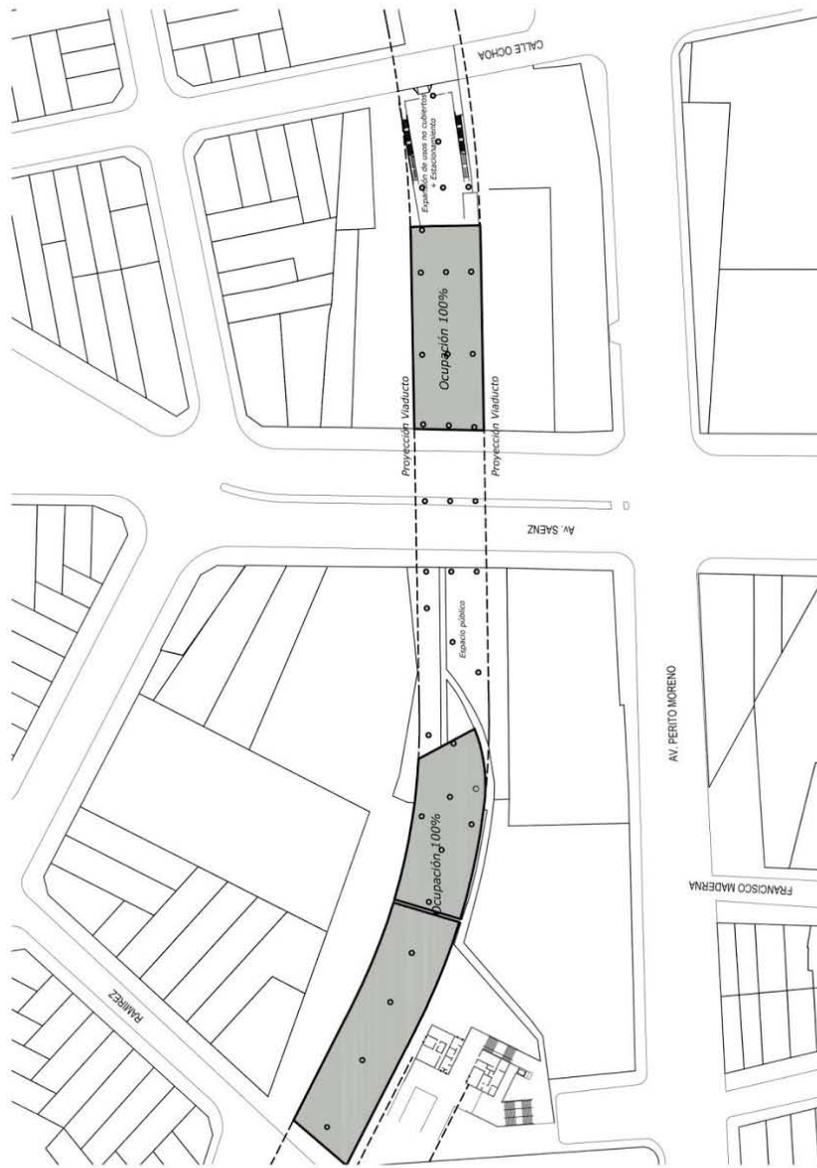
BAJO ESTACIONES FERROVIARIAS
ESTACION PALERMO
PLANO Nº 7.2.14.2.1. III b)



23-103C-000

Centro Cultural Islámico

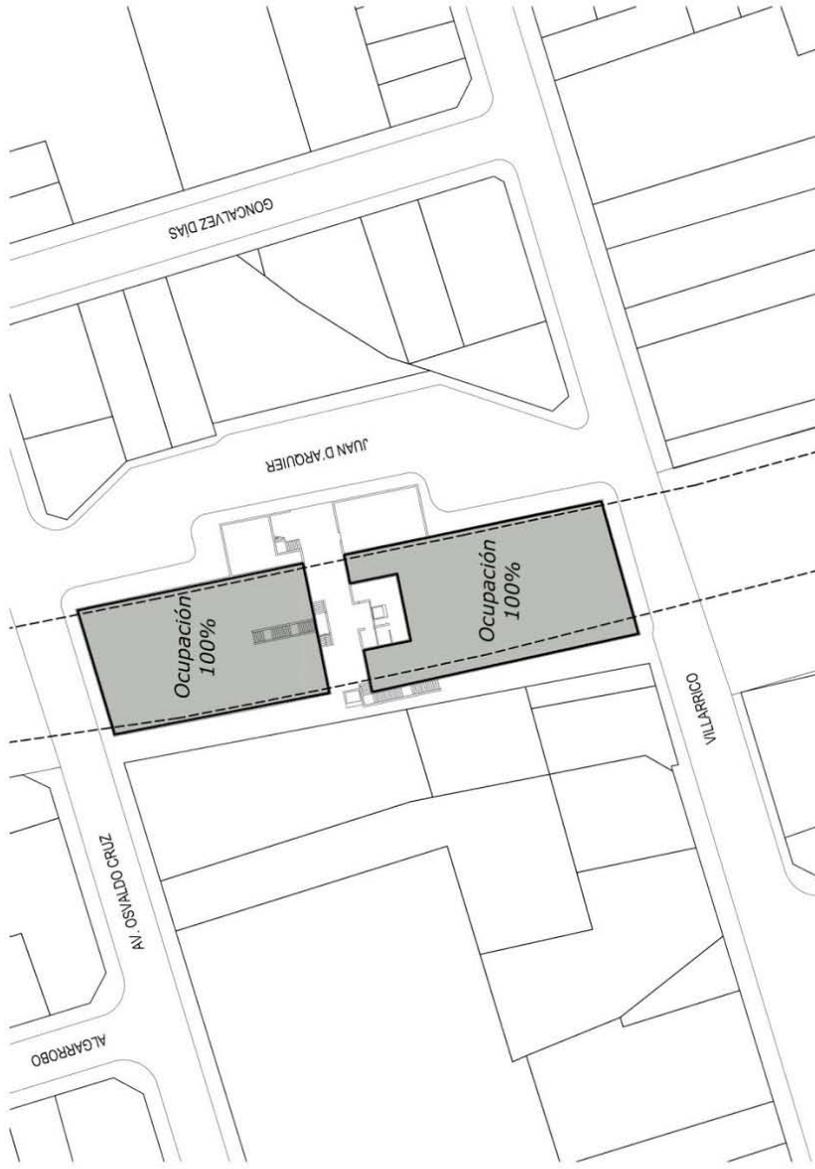
BAJO ESTACIONES FERROVIARIAS
ESTACION 3 DE FEBREO
PLANO Nº 7.214.2.1. IV 'b)



BAJO ESTACIONES FERROVIARIAS
ESTACION DR. ANTONIO SAENZ
PLANO Nº 7.2.14.2.1.1 C

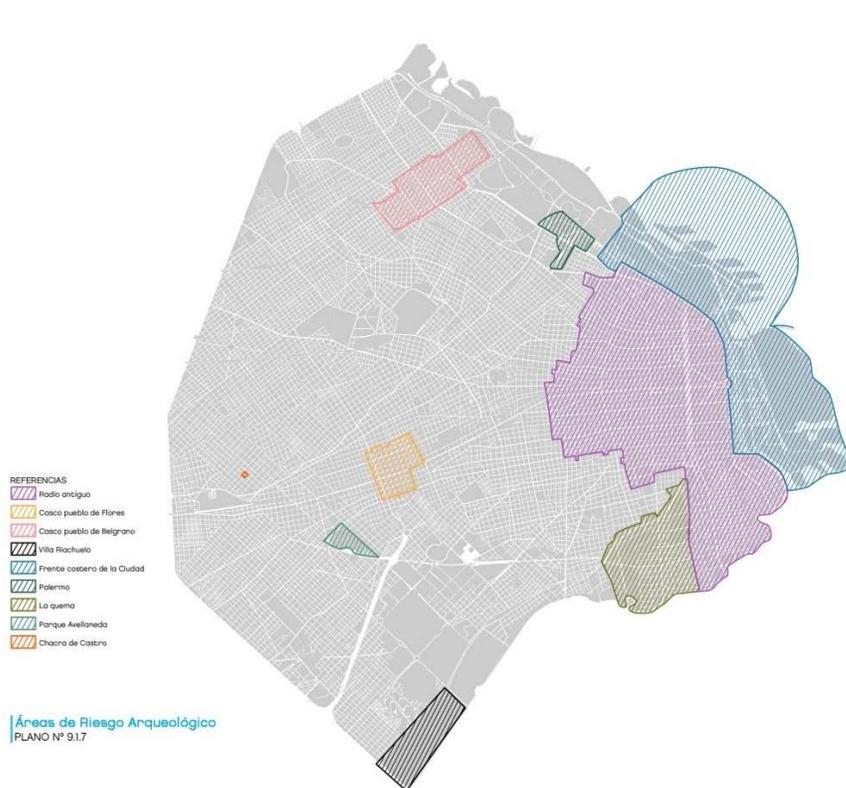


BAJO ESTACIONES FERROVIARIAS
NUEVA ESTACION BUENOS AIRES
PLANO Nº 7.214.2.1. II c)

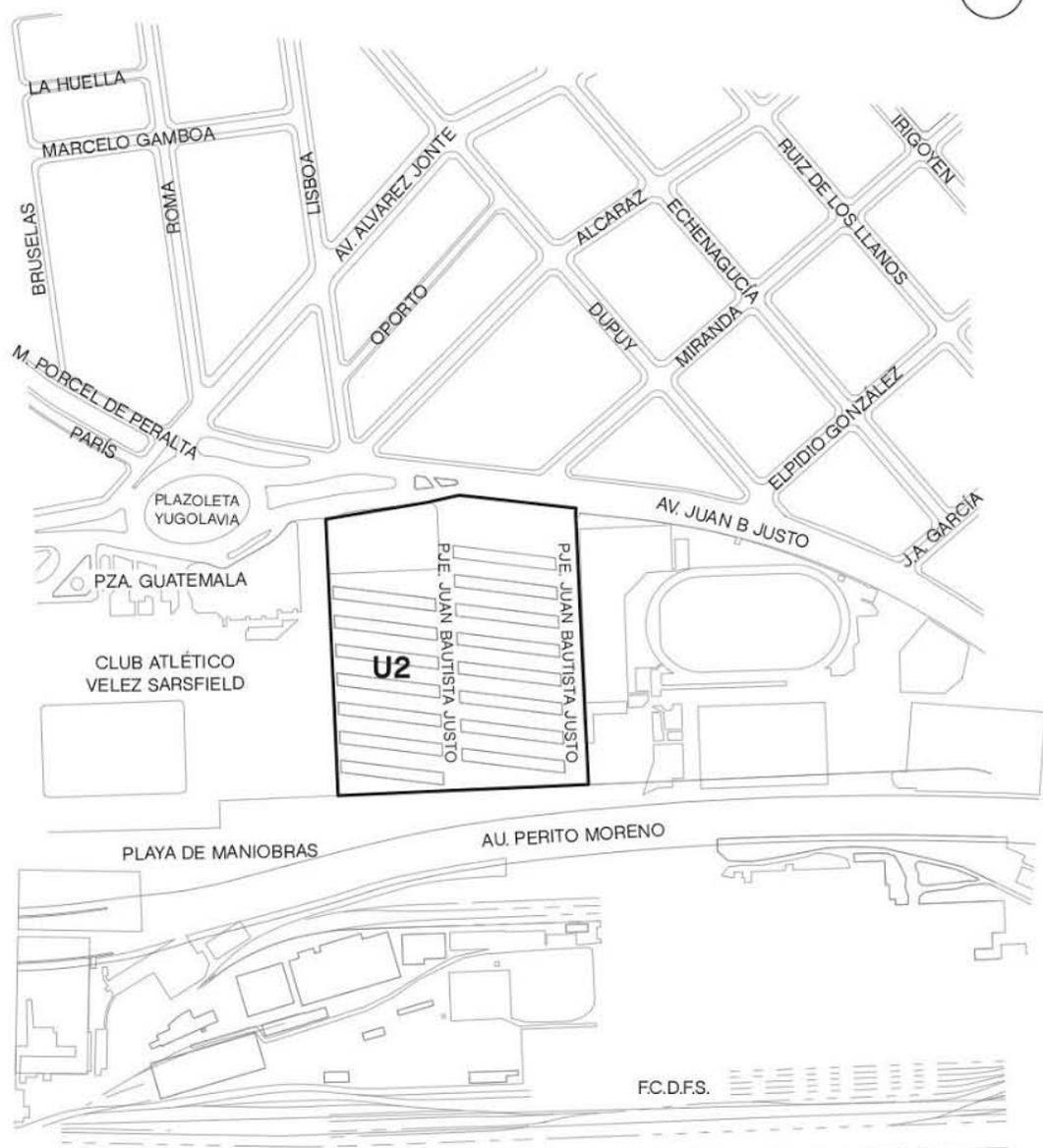


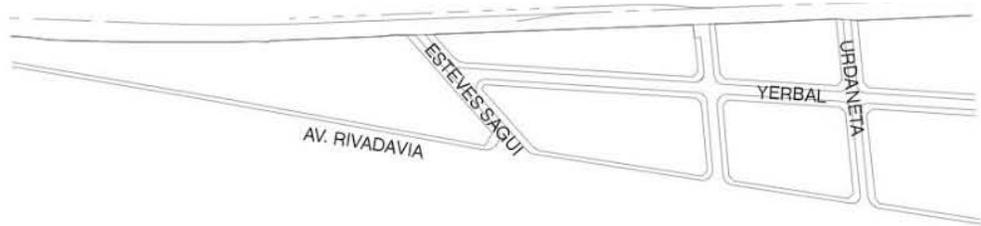
BAJO ESTACIONES FERROVIARIAS
ESTACION YRIGOYEN
PLANO Nº 7.2.14.2.1.1 d)

Art. 136.- Incorporáse al Anexo III “Atlas” del Código Urbanístico aprobado por la Ley 6099, el Plano N° 9.1.7 siguiente.



Art. 137.- Modifícase la numeración del Plano N° 7.2.3.8 del Anexo III Atlas del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, que pasará a ser el Plano N° 7.2.8.3.1.

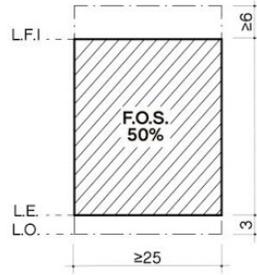




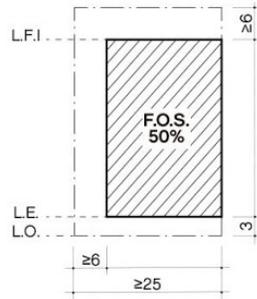
U2
BARRIO JOHN F. KENNEDY
PLANO N° 5.7.2 b)

Art. 139.- Incorpórase al Anexo III “Atlas” del Código Urbanístico aprobado por la Ley 6099, la Figura N° 5.7.22 b) U23) Barrio Nuevo Belgrano siguiente:

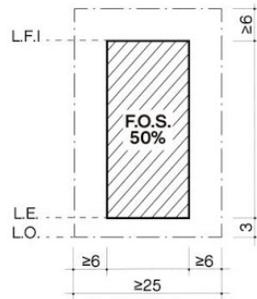
ZONA 1 RETIROS - PARCELA SUPERIOR



Edificio Entre medianeras



Edificio de Perímetro Semilibre



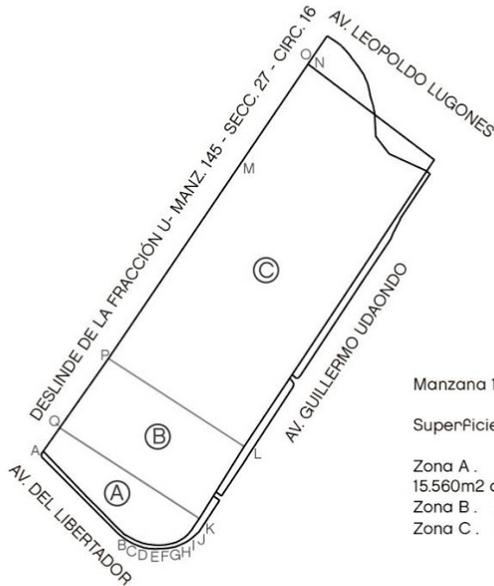
Edificio de Perímetro Libre

REFERENCIAS

- L.O.: Línea Oficial
- L.E.: Línea de Edificación
- L.F.I.: Línea de Frente Interno
- ▨ Banda edificable según retiros

U23
BARRIO NUEVO BELGRANO
FIGURA N° 5.7.22 b)

Art. 140.- Sustitúyese del Anexo III “Atlas” del Código Urbanístico aprobado por la Ley 6099, el Plano N° 5.7.48 U55 Parque de la Innovación, por el siguiente:



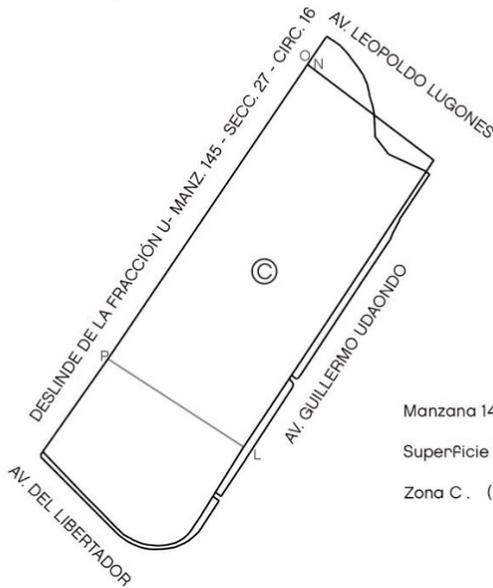
Manzana 146 - Sección 27 - Circunscripción 16

Superficie Total de la Manzana: 175.677m² aprox.

Zona A . (Polígono A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, Q): Sup. 15.560m² aprox.

Zona B . (Polígono K, L, P, Q): Sup. 32.038m² aprox.

Zona C . (Polígono L, M, N, O, P): Sup. 120.066m² aprox.



Manzana 146 - Sección 27 - Circunscripción 16

Superficie Total de la Manzana: 175.677m² aprox.

Zona C . (Polígono L, M, N, O, P): Sup. 120.066m² aprox.

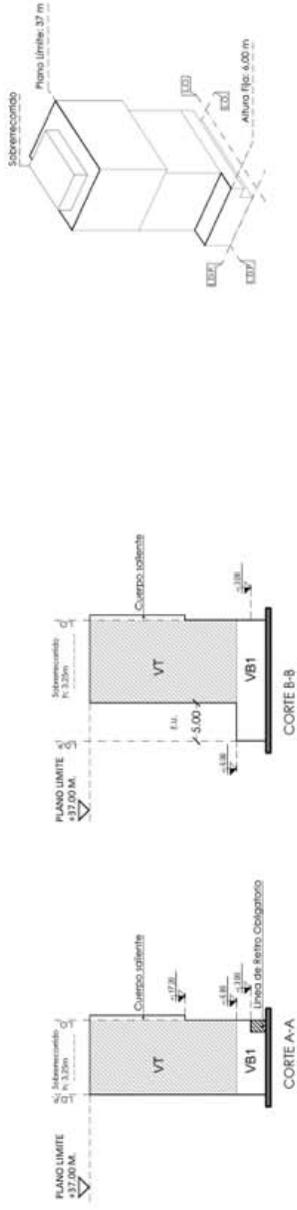
Art.141.- Incorporánse al Anexo III “Atlas” del Código Urbanístico aprobado por la Ley 6099, los Planos siguientes:



U55
PARQUE DE INNOVACIÓN
ZONA C
PLANO N° 5.7.48 a)

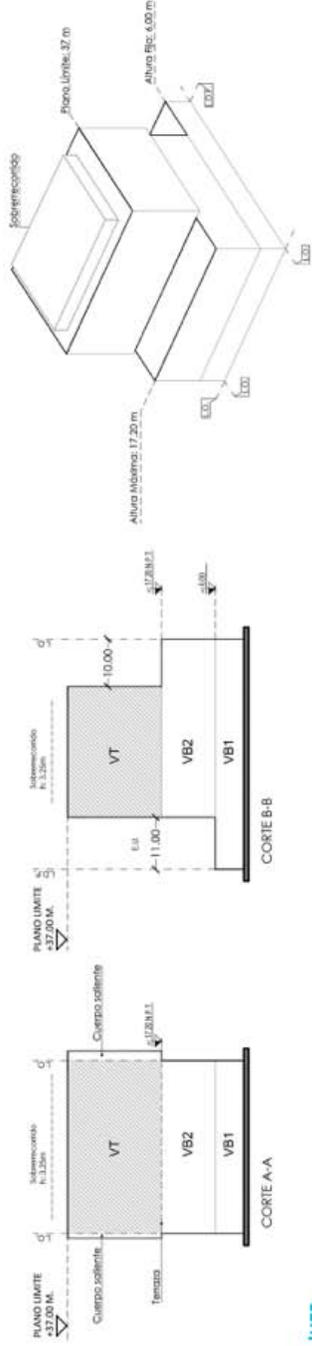
TIPOLOGÍA 1 (T1)

Parcelas 1 Mz.146D, Parcela 1 y 5 Mz.146E y Parcela 1 Mz.146F - con retiro en PB -
Parcelas 2 Mz.146D, Parcela 2 y 4 Mz.146E y Parcela 2 Mz.146F - sin retiro en PB -



TIPOLOGÍA 2 (T2)

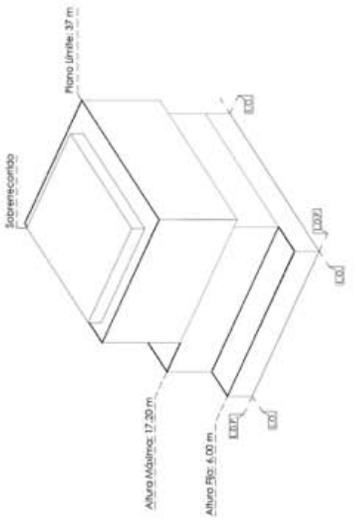
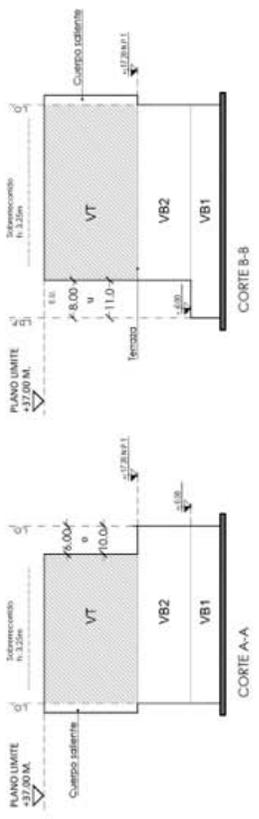
Parcela 3 Mz.146D, Parcela 6 Mz.146E y Parcela 3 Mz.146F.
Parcela 0 Mz.146H - ocupación total sin retiros -



U55
PARQUE DE INNOVACIÓN
ZONA C
PLANO Nº 5.7.48 b)

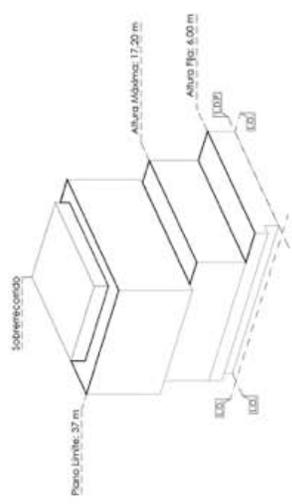
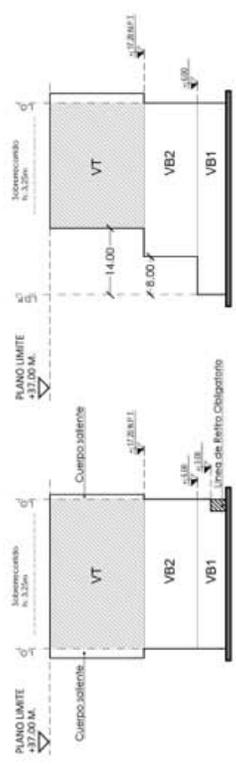
TIPOLOGÍA 3 (T3)

- Parcela 2 Mz.146M - terraza de 6m. EU: 8m
- Parcela 1 Mz.146S - terraza de 10m. EU: 8m
- Parcela 8 Mz.146E - terraza de 10m. EU: 11m



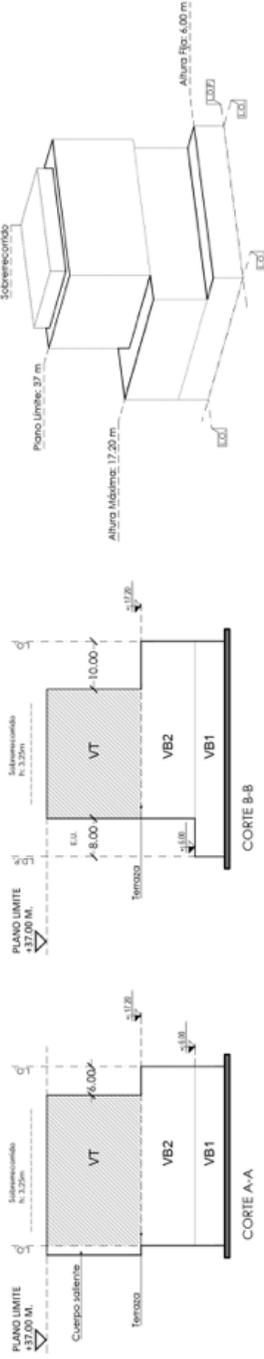
TIPOLOGÍA 4 (T4)

- Parcelas 2 Mz.146S, Parcela 2 Mz.146P y Parcela 2 Mz.146O.
- Parcela 2 Mz146N - no se exige terraza -



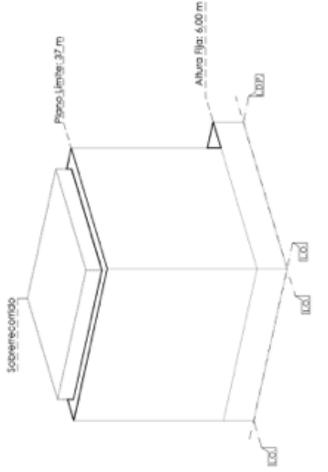
TIPOLOGÍA 5 (T5)

Parcelas 1 Mz. 146N y Parcela 1 Mz. 146P

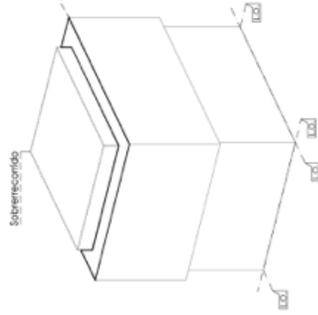


CASOS SINGULARES

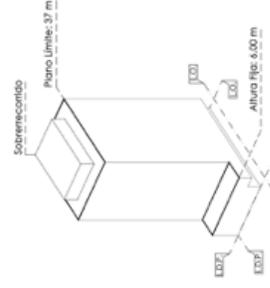
Parcela 1 Mz. 146O, Parcela 1 Mz. 146M,
Parcela 3 Mz. 146C y Parcela 3 Mz. 146G



Parcela 0 Mz. 146R

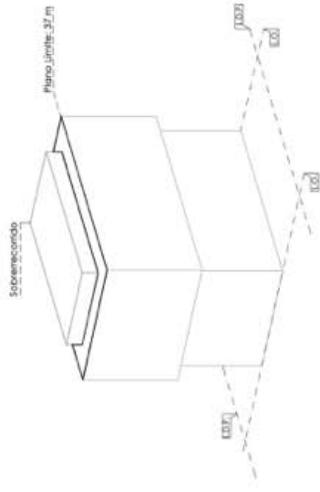
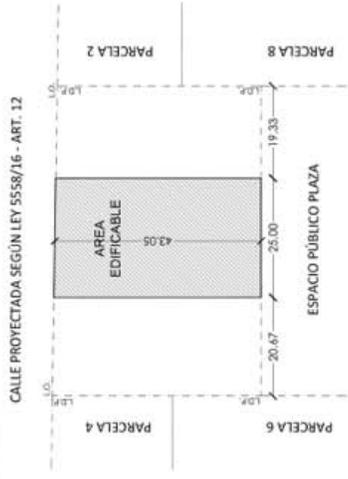


Parcela 2 Mz. 146C y Parcela 1 Mz. 146G - con retiro en PB -
Parcela 1 Mz. 146C y Parcela 2 Mz. 146G - sin retiro en PB -

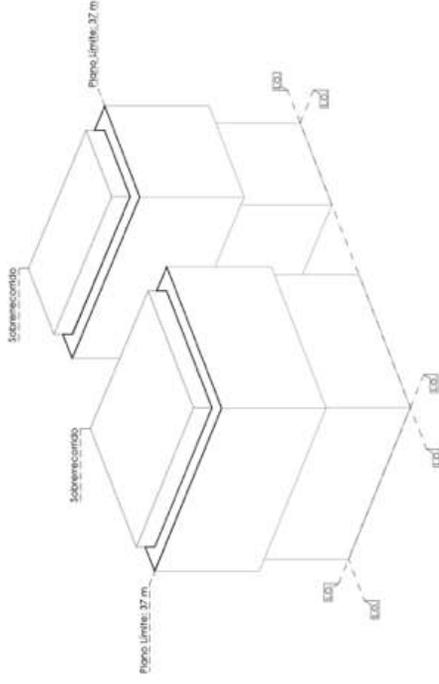
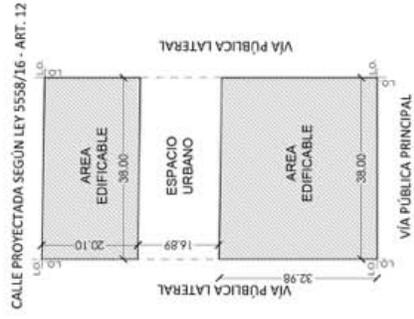


CASOS SINGULARES

Parcela 3 Mz. 146E



Parcela 0 Mz. 146B



U55
 PARQUE DE INNOVACIÓN
 ZONA C
 PLANO Nº 5.7.48 e)



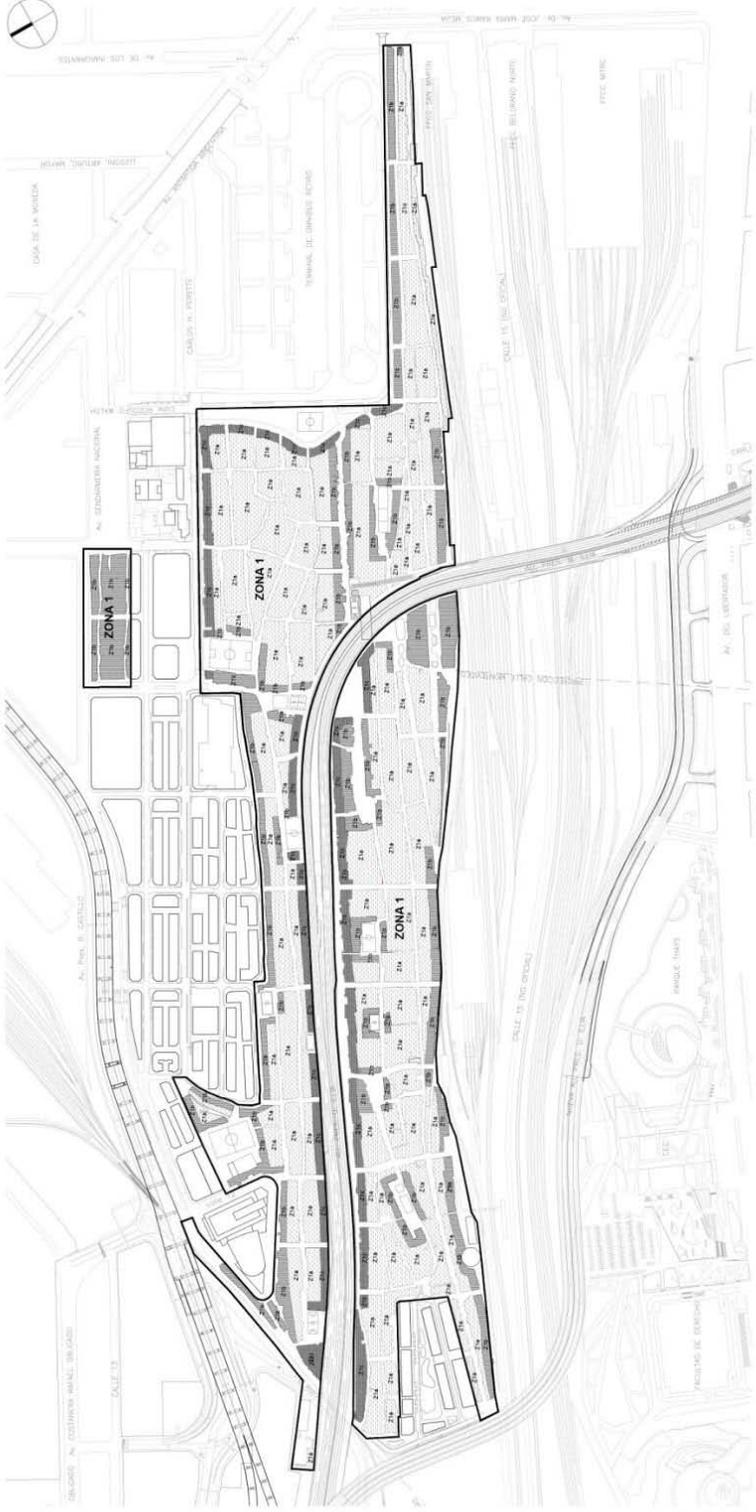
- ZONAS
- Zona 1 - Residencial existente
 - Zona 2 - Residencial nuevo
 - Zona 3 - Equipamiento
 - Zona UP - Urbanización parque

U60
 BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
 PLANO Nº 57.53 III



ESPACIOS PÚBLICOS
 Zona UP - Urbanización parque
 Conector verde

U60
 BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
 PLANO Nº 57.53 III - UP - CONECTOR VERDE



ZONA 1

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

U60

BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
 PLANO Nº 57.53 III - Z1



ZONAS Z2 - Z3

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

U60
 BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
 PLANO Nº 57.53 III - Z2 - Z3

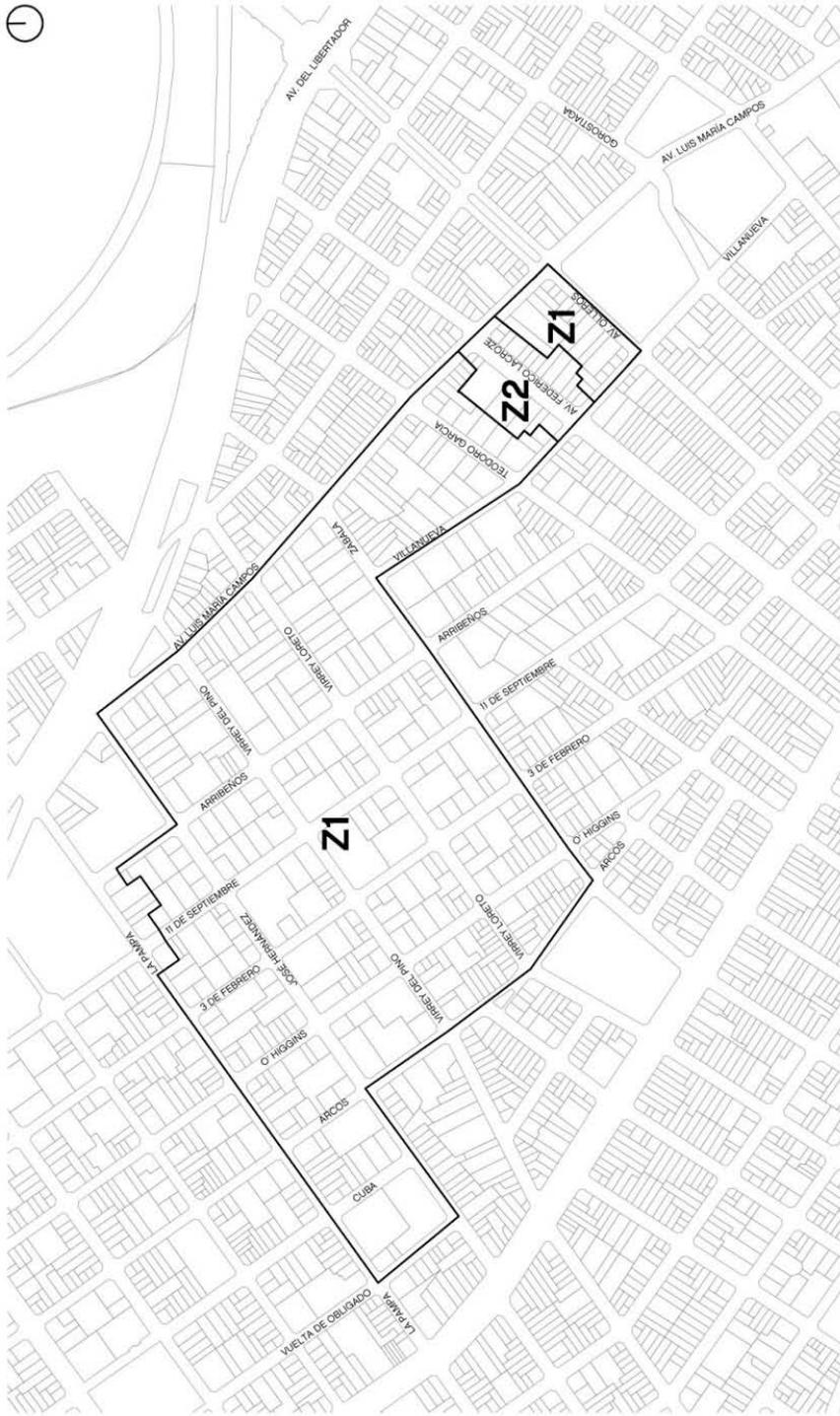


- Via pública
- - - Aperturas de calles y senderos

U60
 BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
 PLANO Nº 57.53 IV - ESTRUCTURA VIAL

///

Art. 143.- Sustitúyese del Anexo III “Atlas” del Código Urbanístico aprobado por la Ley 6099, el Plano N° 5.7.77 U84 Barrio de Belgrano, por el siguiente:



U84
BARRIO DE BELGRANO
PLANO N° 5.777

Art. 144.- Sustituyanse en las planchetas de edificabilidad y usos N° 2, N° 3, N° 6, N° 10, N°11, N° 12, N° 15, N° 16, N° 18, N° 23, N° 24 y N° 28 , Anexo IV del Código Urbanístico aprobado por Ley N° 6.099, los indicadores urbanísticos que se indican en la Columna B del Anexo I en las parcelas que se indican en la Columna A del Anexo I de la presente Ley.

Art. 145.- Aféctase al Área de Media Mixtura de Usos del Suelo A2 el polígono delimitado por los ejes de las calles Otamendi, Bogotá, línea de fondo de parcela sobre Av. Acoyte, Av. Avellaneda, línea de fondo de parcela de Río de Janeiro, línea de fondo de parcela de Av. Rivadavia hasta su intersección con el eje de la calle Otamendi, en la plancheta de edificabilidad y usos N° 17.

Cláusula transitoria primera: Suprímase la apertura de la calle España (actual calle Melchor Gaspar de Jovellanos) en el tramo comprendido entre las calles Pinzón y Suárez de la Lista II “Orden de prioridad de aperturas, ensanches y rectificaciones de calles”– Prioridad 3 “Obras necesarias pero diferibles” de la Ordenanza N° 23.475.

Cláusula transitoria segunda: Dispóngase la apertura de calles del Barrio John F. Kennedy perteneciente a la Urbanización Determinada “U2” de conformidad al plano de mensura particular M-591-77 aprobado por Ley 2922.

Cláusula transitoria tercera: Hasta tanto se dicte un régimen de penalidades para el Código Urbanístico, es de aplicación el siguiente indicador urbanístico en las parcelas en las cuales un edificio haya sido demolido en contravención:

Ante demolición total en dichas parcelas solo se podrá construir hasta un máximo equivalente al setenta por ciento (70%) del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el setenta por ciento (70%) de la capacidad constructiva correspondiente a la unidad de edificabilidad o área especial individualizada, sin perjuicio de las sanciones correspondientes del Régimen de Faltas.

El volumen a reconstruir debe tener una altura fija igual a la del edificio demolido y respetar su plano de fachada con el fin de recomponer el tejido urbano alterado.

No se admiten usos que sólo requieran de locales descubiertos.

Cláusula transitoria cuarta: La presente Ley comienza a regir a partir de los treinta (30) días desde su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.

Cláusula transitoria quinta: La modificación del Código Urbanístico que se aprueba por la presente ley, se aplica a los trámites administrativos que se inicien con posterioridad a su entrada en vigencia. Los actos administrativos dictados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley conservarán su validez por el término en el que fueron otorgados. Los trámites administrativos en curso a la entrada en vigencia de la presente Ley seguirán rigiéndose de conformidad con el régimen vigente al momento del inicio del trámite.

Cláusula transitoria sexta: Encomiéndese al Poder Ejecutivo el dictado del texto ordenado del Código Urbanístico de conformidad a lo establecido en su artículo 1.1.5.

Art. 146.- Comuníquese.

AGUSTÍN FORCHIERI

PABLO SCHILLAGI

LEY 6361

En uso de las facultades conferidas por el artículo 102 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, promúlgase la Ley N° 6361 (EX-2020-29444205-GCABA-DGALE) sancionada por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en su sesión del día 26 de noviembre de 2020.

El presente Decreto es refrendado por el señor Jefe de Gabinete de Ministros.

Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, gírese copia a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por intermedio de la Dirección General de Asuntos Legislativos, comuníquese a la Jefatura de Gabinete de Ministros. Cumplido, archívese.