



PUBLICADO EN EL BOLETIN MUNICIPAL	
Nº	16-360
Fecha	15-9-80

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Buenos Aires, - 3 SET 1980

Visto el expediente Nº 41.079/80 y agregado por los que el Club Atlético San Lorenzo de Almagro solicita el dictado de normas urbanísticas particularizadas para la parcela de su propiedad sita en el área comprendida por la Avenida La Plata y las calles Mármol e Inclán y propone la no apertura de las calles Salcedo y Muñiz, que fragmentarían la parcela, sin ser necesarias para la circulación vehicular, y

CONSIDERANDO:

Que resulta aplicable al presente caso lo dispuesto por el artículo 2.2.2 del Código de Planeamiento Urbano;

Que es razonable la propuesta de un conjunto urbano sin cruces vehiculares, más aun teniendo en cuenta que la asociación civil mencionada ya ofrece ceder a la Municipalidad, sin cargo, la superficie de 4.500 m.2, para ser destinada a la construcción de una escuela primaria, que será equipamiento imprescindible para las familias del conjunto de viviendas previsto y para el sector residencial existente en la zona;

Que de igual modo, en el proyecto de desarrollo urbanístico particularizado, la proponente habrá de garantizar la libre circulación peatonal a través de los espacios libres parquizados;

Que resulta oportuno dictar también nuevas normas para las restantes parcelas comprendidas en el área que se menciona en el primer párrafo;

11/4

Ol



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

//.

Por ello, atento lo informado por el Consejo de Planificación Urbana y en uso de las facultades conferidas por las Leyes Nros. 21.314 (B.M. 15.270) y 21.557 (B.M. 15.500),

EL INTENDENTE MUNICIPAL

SANCIONA Y PRMULGA CON FUERZA DE
ORDENANZA

Art. 1º - Desaféctase del Distrito E3 del Código de Planeamiento Urbano el área delimitada por la Avenida La Plata y las calles Inclán, Mármol y Las Casas, que quedará sujeta las siguientes normas urbanísticas:

1 Disposición general

Las tierras delimitadas por el polígono A-H-I-Ñ-O-P-Q-R-A de la fracción delimitada por la Avenida La Plata y las calles Las Casas, Mármol e Inclán, serán desarrolladas conforme a estas normas urbanísticas particulares sin perjuicio de las generales del Código de Planeamiento Urbano, que rigen siempre que no se opongan a las presentes.

2 Normas particulares

2.1 Delimitación

El polígono A-H-I-Ñ-O-P-Q-R-A conforma en el mismo una unidad de desarrollo urbano-edificatorio (Plano Nº 1799).

El suelo del distrito se halla dividido en dos zonas:

Zona 1: Residencial de densidad media.

Zona 2: Residencial con equipamiento comercial y de servicios.

al

[Firma]

//.



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

//.

2.2 ZONA 1

2.2.1 Delimitación

Se halla delimitada por los polígonos A-B-C-D-S-T-U-R-A, F-G-H-I-J-K-L-V-R-F, LL-M-N-Ñ-O-W-Y-Z-LL y P-Q-A'-B'-C'-D'-E'-F'-G'-H'-I'-J'-K'-Q y según se grafica en el Pla no N° 1799:

2.2.2 Carácter urbanístico

Zona destinada a localización residencial, de densidad media, con comercio y servicios afines con las viviendas.

2.2.3 Estructura parcelaria

Se estimula el englobamiento de las parcelas existentes, premiándose a la nueva parcela mayor resultante con un aumento del FOT básico en la siguiente proporción:

FOT básico: 2

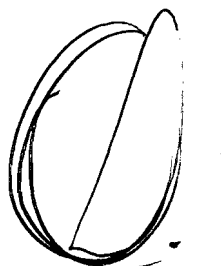
SUPERFICIE DE PARCELA RESULTANTE	PREMIO AGREGADO AL FOT BASICO	FOT MAXIMO RESULTANTE
mínimo 900 m2.	0,5	2,5
de 900 m2. hasta 1.500 m2.	0,5	3,0
1.500 m2. hasta 3.000 m2.	0,5	3,5

Cualquiera sea el FOT máximo resultante la edificación deberá respetar los parámetros de morfología edilicia que a continuación se determinan.

2.2.4 Morfología edilicia

Se admiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

al



//.



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

//.

I) Edificación entre medianeras

Superficie máxima edificable

FOT: 2

No son de aplicación los premios por englobamientos de parcelas establecidos en el Art. 2.2.3.

Volumen máximo edificable

Quedará determinado por los siguientes parámetros:

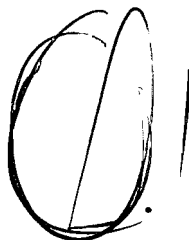
R: 1,5 de donde h: 1,5 x d
(d: distancia al eje de calle)

La línea de Frente Interno se situará a una distancia máxima de 25 m de la L.M. y en edificios destinados a garaje 30 m.

Si la profundidad de la parcela fuera menor de 25 metros, se podrá ocupar en su totalidad, pero si fuera necesario ventilar e iluminar locales situados en contrafrente se deberá mantener, en todo el ancho del predio, un retiro mínimo de 4 metros entre la edificación y el eje divisorio de fondo de parcela.

Si la línea divisoria de fondo sobrepasare la L.F.I. en menos de 3 metros, igualmente la edificación deberá quedar retirada como mínimo 4 m de la línea divisoria de fondo de parcela si a dicho espacio urbano abren vanos de iluminación y ventilación.

all



//.



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

//.

II) Edificación de perímetro libre

Superficie máxima edificable

La superficie máxima edificable estará en relación directa con los FOT premiados por englobamiento de parcelas, según el Art. 2.2.3.

Volumen máximo edificable

Se determinará por medio de los siguientes parámetros:

R:3 de donde: $h: 3 \times d$
siendo : d : distancia al eje de calle

r:5 de donde: $h: 5 \times d'$
siendo : d' : distancia a divisorios

Separación entre edificios en una misma parcela: $h'' : 1,5 \times d''$
siendo: d'' : distancia entre edificios

Ocupación por debajo de la cota de parcela

Se permite la ocupación total de la superficie de la parcela por debajo de la cota de la misma, para ser destinada a estacionamiento e instalaciones complementarias del o de los edificios que se desarrollen en el predio.

Planta baja libre

Se estimula la edificación con planta baja libre incrementando la superficie permitida en una superficie igual

al

//.



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

//.

a la de la planta baja, aun cuando se sobrepasaran los parámetros de control de alturas.

2.2.5 Usos

Usos permitidos

Serán de aplicación los usos determinados por el Cuadro de Usos según Distritos 5.2.1 para el Distrito de Zonificación General R2.

Usos requeridos

Serán de aplicación las normas expresas en el artículo 5.3 del Código de Planeamiento Urbano.

2.2.6 Casos particulares

La edificación existente y en construcción, en la parcela individualizada con el N° I en el plano Anexo I, se considera como "uso no conforme" siéndole de aplicación lo dispuesto en el Cap. 5.5 del Código de Planeamiento Urbano.

2.3 ZONA 2

2.3.1 Delimitación

Se halla delimitada por el polígono U-T-S-V-Z-Y-W-A'-B'-C'-D'-E'-F'-G'-H'-I'-J'-K'-U, según lo graficado en plano Anexo I.

2.3.2 Carácter urbanístico

Zona destinada a localización residencial con equipamiento comercial y de servicios vinculados al conjunto de viviendas.

2.3.3 Estructura parcelaria

Queda prohibida la subdivisión de la parcela que conforma la Zona 2.

//.



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

//.

2.3.4 Morfología edilicia

Se admiten únicamente edificios de perímetro libre.

Superficie máxima edificable

1- FOT básico del Distrito R2b	3,0
2- Premio según Art. 2.2.2-CPU	0,5
3- Premio según Art. 3.2.5-CPU	<u>0,6</u>
4- FOT total máximo	4,1

Para el cálculo del FOT podrá considerarse la superficie total de la Zona 2.

Volumen máximo edificable

Queda determinado mediante los siguientes parámetros:

R: 3 de donde: $h: 3 \times d$
siendo : d: separación al eje de calle

r: 3 de donde: $h': 5 \times d'$
siendo : d' : separación del edificio a los divisorios

$r'': 1,5$ donde: $h'': 1,5 \times d''$
siendo : d'' : separación entre edificios dentro de la parcela

$d'' > 12m.$

No existe Línea de Frente Interno.

Ocupación bajo cota de parcela

Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela para estacionamiento e instalaciones complementarias de la edificación. Esta superficie no se computará para la superficie máxima edificable.

Ol

(Signature)

//.



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

//.

La cota de parcela podrá ser considerada hasta 1 m (un metro) por encima del punto más alto del perímetro de la misma sobre línea municipal.

Ocupación del suelo de la parcela

(a) Superficies ocupables

Se podrá ocupar con edificación, pérgolas, marquesinas o similares coberturas como máximo el 50% de la superficie total de la parcela.

Para edificios de perímetro libre destinados a vivienda, la ocupación, considerando su proyección, será como máximo del 40% de la superficie de la parcela.

Para la edificación con equipamiento comercial y de servicios la ocupación máxima será del 50% de la superficie total de la parcela.

(b) Superficies al aire libre

Como mínimo el 60% de la superficie de la parcela debe quedar libre de edificación destinándose a espacios circulatorios (peatonales y de acceso a cocheras) y a superficies parqueizadas (juegos infantiles, patios, jardines y cualquier otro elemento recreativo al aire libre).

Las superficies parqueizadas deberán ocupar no menos del 50% de la superficie libre antes definida y deberán disponer de no menos de 50 cm. de tierra húmifera, como cobertura, para asegurar sustento adecuado a la vegetación herbácea y aromática.

al

//.



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

//.

- (c) En caso de disponerse cerramientos con cercos, estos deberán diseñarse, construirse y mantenerse de modo que no impidan la visual por encima de 1 m (un metro) sobre el nivel de acera pública en cualquier punto de ésta.

2.3.5 Usos

Usos permitidos

Serán de aplicación las normas sobre usos estipulados para el Distrito de Zonificación General C3, según enumera el Cuadro 5.2.1 del Código de Planeamiento Urbano quedando prohibidos los siguientes usos:

Automotores y accesorios, embarcaciones y aviones - maquinarias, herramientas y motores industriales y agrícolas - materiales de construcción Clases II y III - Vivero - Supermercado total - Estación radio y televisión - Estación de servicio - Fúnebres y velatorios - Hoteles - Laboratorios médico e industrial y Prestaciones artesanales.

Locales para oficinas en general sólo se admiten en planta baja y entrepiso.

Usos requeridos

Son de aplicación las normas establecidas en el artículo 5.3 del Código de Planeamiento Urbano para estacionamiento, carga y descarga debiendo como mínimo preverse un módulo de estacionamiento vehicular por unidad de vivienda.

//.



//.

Espacio urbano

Se considerará a partir de la cota de la parcela.

2.3.6 Subdivisión del suelo de la parcela

Con posterioridad a la aprobación del proyecto de desarrollo urbanístico se permitirá la subdivisión de la parcela, con el único fin de dar cumplimiento a la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal, pero sin alterar la unidad del diseño aprobado, ni cercar las líneas divisorias internas resultantes.

2.3.7 Proyecto de desarrollo urbanístico

Se presentará, para ser verificado conforme a estas normas por el Consejo de Planificación Urbana, el proyecto de desarrollo urbanístico de toda el área involucrada en esta Ordenanza y el cual, una vez aprobado, formará parte de la documentación del expediente de obra.

2.3.8 Parcela a ceder

El propietario de la parcela que conforma la Zona 2, desglosará y cederá sin cargo a la Municipalidad una parcela de 4.500 m². para ser destinada a edificación dedicada al uso educacional.

Dicha parcela se demarcará en el plano de proyecto de desarrollo urbanístico que se presente para su aprobación. La superficie de la parcela a ceder se considerará para el cálculo del FOS con un 50% libre de edificaciones como mínimo. La parcela a ceder debe comunicar directamente con vía pública.

Handwritten signature

Handwritten signature

//.

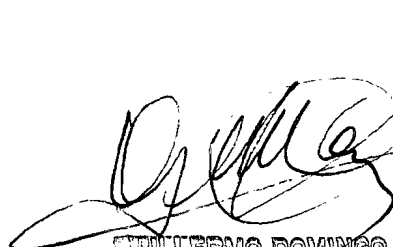


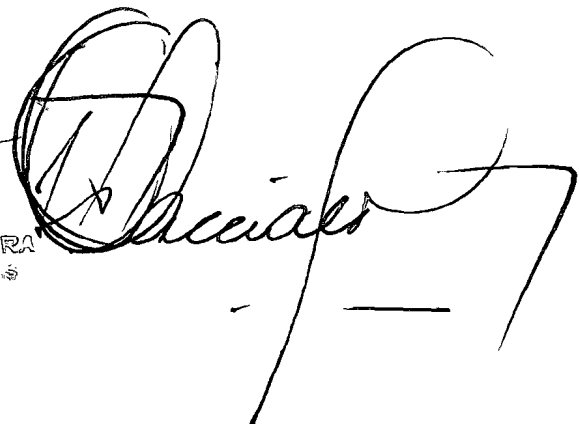
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Se dictan normas urbanísticas área delimitada por Avenida La Plata y las calles Mármol e Inclán.

//.

- Art. 2º - Será condición de cumplimiento previo a la presentación de planos de obra en función de las normas aprobadas por el Artículo 1º, que el Club Atlético San Lorenzo de Almagro perfeccione por escritura pública a inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, la cesión de la parcela a que se refiere el punto 2.3.8 de las normas citadas, así como garantice, por medio de servidumbre administrativa, sujeta a los mismos requisitos, la libre circulación peatonal en el proyecto de desarrollo urbanístico exigido por el punto 2.3.7.
- Art. 3º - La presente Ordenanza será refrendada por el señor Secretario de Obras Públicas.
- Art. 4º - Dése al Registro Municipal, publíquese en el Boletín Municipal, notifíquese a la recurrente por intermedio de la Dirección Mesa General de Entradas y Archivo y para su conocimiento y demás fines, remítase al Consejo de Planificación Urbana, a la Dirección de Fiscalización de Obras y Catastro y a la Subsecretaría de Inspección General.

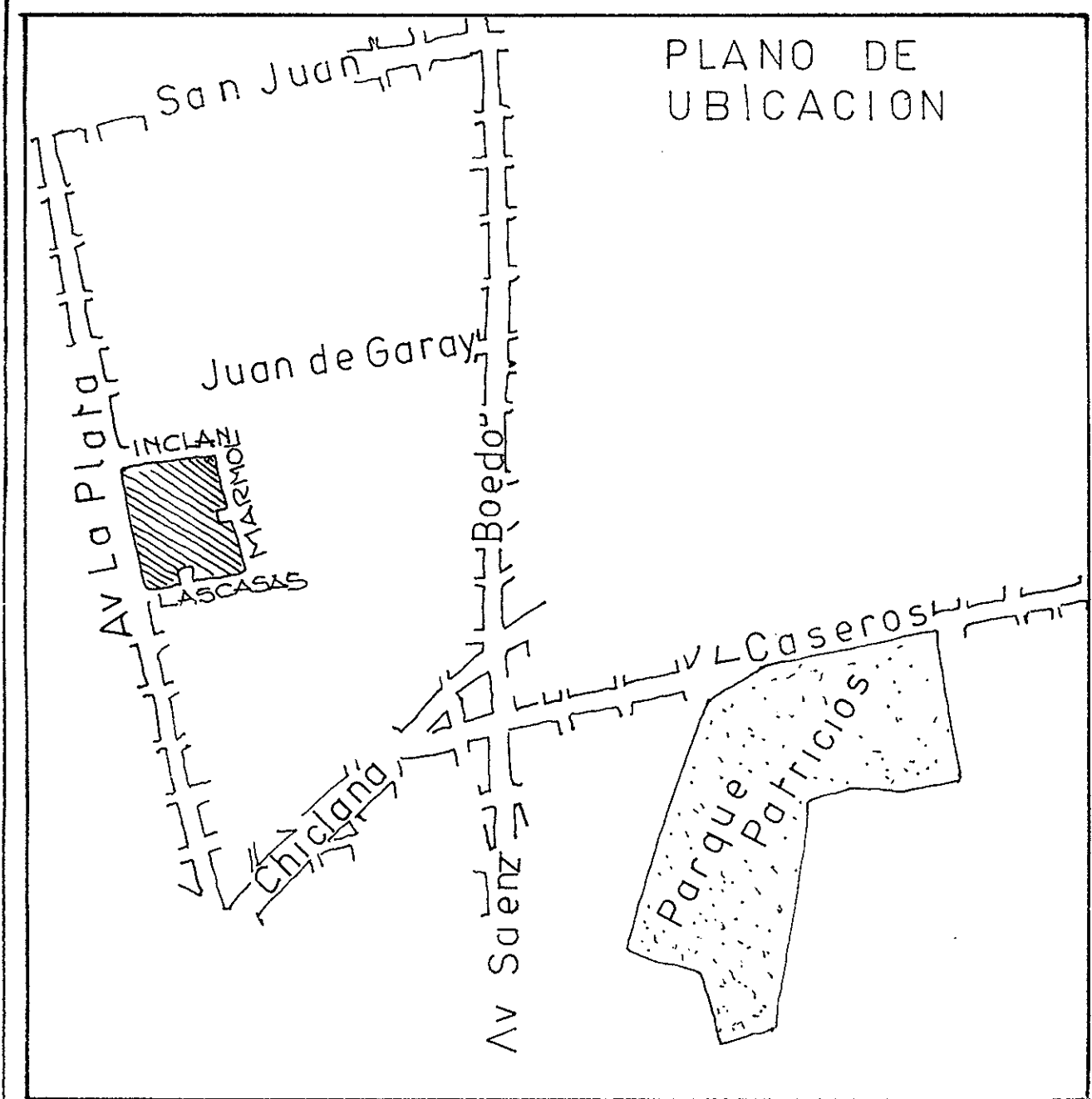

GUILLERMO DOMINGO LAURA
SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS



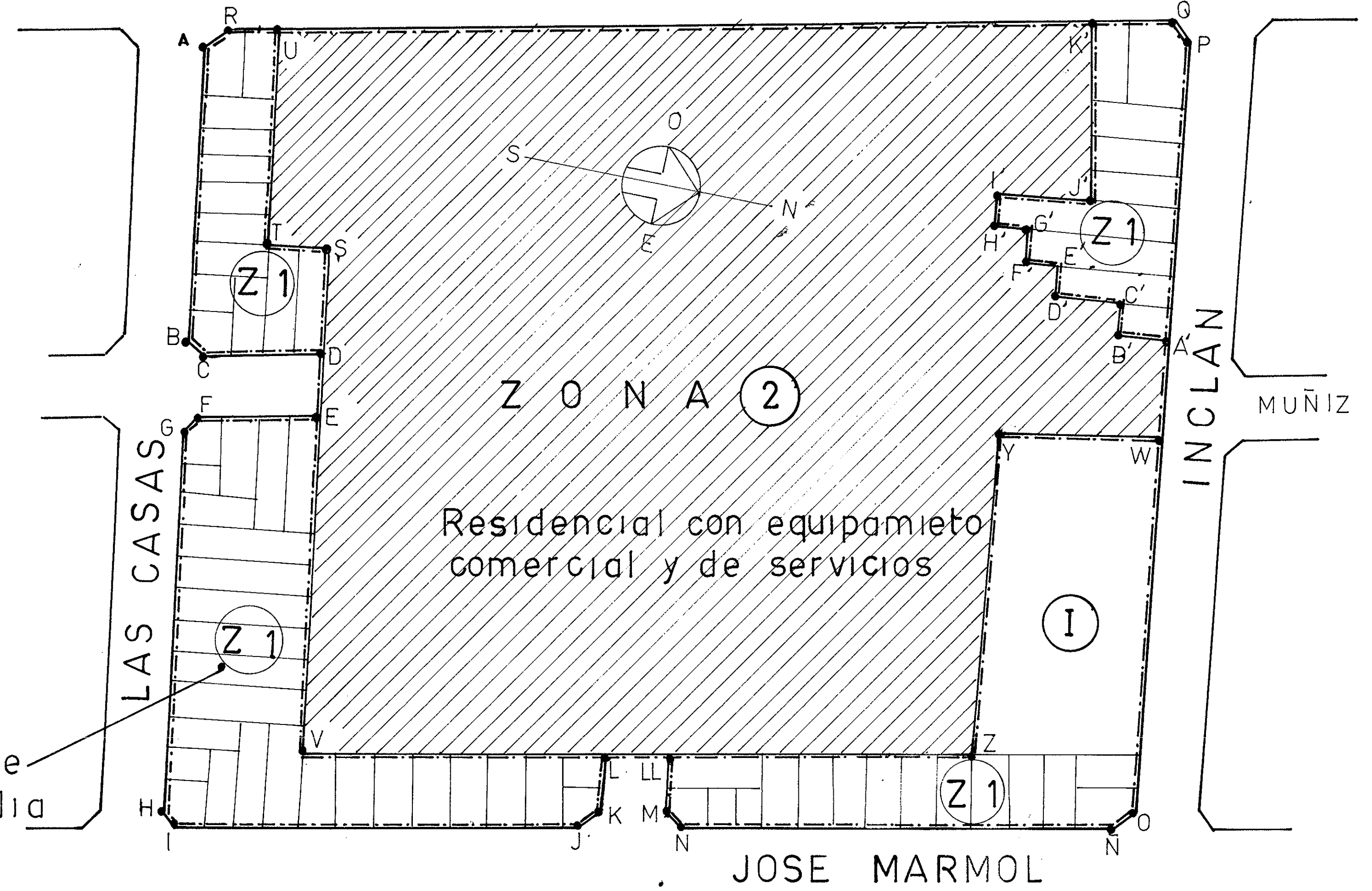
ORDENANZA Nº 36019

SARAZA BALBASTRO AVELINO DIAZ SANTANDER

Av. LA PLATA

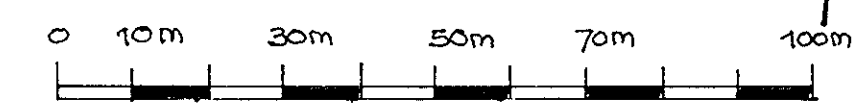


Residencial de densidad media



Residencial con equipamiento comercial y de servicios

escala 1:1000



NORMAS DE DESARROLLO URBANISTICO

SECTOR URBANO : delimitado por
Av La Plata
calles Inclan
Jose Marmol
Las Casas

poligono A.H.I.N.O.P.Q.R.A

ZONA 1
poligono A.B.C.D.S.T.U.R.A.
F.G.H.I.J.K.L.V.E.F.
LL.M.N.N.O.W.Y.Z.LL.
Q.P.A.B.C.D.E.F.G.H.I.J.K.Q

ZONA 2
poligono U.T.S.V.Z.Y.W.A.B.C.D.E.F.G.
H.I.J.K.U.