



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

ORDINANZA N° 30.981

- Art. 1°.- Aféctase al Distrito U.F., conforme a la Ordenanza N° 29.223 (B.M. 14.838), la finca ubicada en la calles Mariscal A.J. Sucre N° 3066, Conesa N° 1830/46 y La Pampa N° 3023.-
- Art. 2°.- Desaféctase de dicho Distrito el predio mencionado y fíjanse para las construcciones que se levanten en el mismo, las siguientes normas Urbanísticas:

NORMAS DE APLICACION

1 De los usos

1.1 Usos permitidos:

Se indican en el cuadro del Art. 3, columna 1.

1.2 Usos requeridos:

Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.-

1.2.1 Requerimiento de estacionamiento

Guarda o estacionamiento de vehículos:

Deberá contarse obligatoriamente dentro del predio con superficie cubierta, semicubierta o descubierta para guarda o estacionamiento de vehículos de quienes habitan o trabajan en el lugar y ómnibus de transporte escolar. Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso del predio sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.-

a) Estacionamiento de vehículos particulares:

Para determinar la superficie de estacionamiento se considerará un módulo de 25 m2. de superficie por cada vehículo, en el que se incluye la circulación del mismo. Las exigencias para cada uso son las que se indican en el cuadro del Art. 3, columna 3;

///.

b) Espacio para parada de ómnibus de transporte escolar:

Los ómnibus de transporte escolar, deberán estacionar, para el ascenso y descenso de alumnos, dentro del predio, sin que las maniobras para tal actividad afecten la fluidez del tránsito.

A tal fin, deberá disponerse, en el momento del ingreso y egreso de los alumnos, del espacio necesario para la parada de por lo menos 2 (dos) ómnibus. A los efectos de la aprobación de los planos se considerará un módulo de 50 (cincuenta) m². para cada ómnibus, incluyéndose dentro de esa superficie la destinada a circulaciones peatonales de ascenso y descenso.

2 De la ocupación del suelo

2.1 Factor de ocupación del suelo (FOS):

Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos.

Los factores de ocupación del suelo, tienen carácter de máximos sin constituir valores fijos.

El área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles, del o de los edificios, no podrá exceder el porcentaje de la superficie total del terreno establecida para el uso de mayor FOS; el resto será destinado a espacio verde parquizado.

De llevarse a cabo en una planta un uso cualquiera, todo otro uso que se concrete en un nivel superior, deberá limitar su FOS si fuera más elevado, al del primero.

En los edificios en que se ubiquen distintas actividades en una misma planta, cualquiera sea ésta, el FOS aplicable para la planta será el que corresponda a la actividad más restringida.

Se permitirá la ocupación del espacio libre resultante con elementos de comunicación cubiertos, cuya superficie no exceda del 10% de dicho espacio.

Los factores de ocupación del suelo para cada uso son los que se indican en el cuadro del Art. 3, columna 2.



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

//

2.2 Factor de ocupación total (FOT)

Número que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie cubierta total edificable.

$$FOT = 1,2 \text{ (uno con dos)}$$

La superficie total edificable no podrá exceder de 1,2 (uno con dos) veces la superficie total de la parcela, incluyéndose en el cómputo la superficie cubierta o semicubierta destinada a estacionamiento de vehículos.

A los efectos de la aplicación del FOT, en el cómputo de la superficie total edificable, no se incluirá la superficie cubierta y semicubierta destinada a satisfacer los requerimientos de estacionamiento dispuestos en las presentes normas; ni las de los locales para instalaciones complementarias de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración centrales, sala de máquinas de ascensores y montacargas, artefactos para la incineración, compactación o depósito transitorio de residuos, siempre que tales superficies se ubiquen por debajo de la "cota de nivel" establecida para la parcela, en el Art. 3.3.1 del Código de la Edificación vigente.-

3 CUADRO DE USOS PERMITIDOS, CONTROL DE OCUPACION DEL SUELO Y REQUERIMIENTOS PARA ESTACIONAMIENTO.

Usos permitidos	FOS máx.	Requerimiento de estacionamiento
(1)	(2)	(3)

CUMMO

-Templo.

//.

EDUCACIÓN

-Guardería (Sup.cub.máx. 300m2.) en unidades no mayores de 75 m2. contando con igual superficie descubierta en el mismo nivel.	50	1 módulo cada cuatro docentes.
-Preescolar.	30	1 módulo cada 4 aulas.
-Primaria.	40	1 módulo cada aula, gabinete o taller.
-Secundaria	50	1 módulo cada aula, gabinete o taller.

RESIDENCIA

-Vivienda para quienes trabajan o estudian en el lugar	50	-
-Vivienda individual para cuidador, sólo como uso complementario del uso principal	50	-

SERVICIOS

Garage privado limitado a estacionamiento requerido.

4 Tejido

Los volúmenes edificados dentro de la parcela no podrán sobrepasar las líneas de frente interno, paralelas a las respectivas Líneas Municipales, situadas a una distancia de las mismas igual o menor que 30m. medidos en forma perpendicular a ellas. Dichos volúmenes deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

//.



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

//.

4.1 Altura de edificación:

La altura de los edificios estará limitada por los siguientes parámetros:

- a) Por la relación (R) entre altura y distancia del frente principal al eje de la calle.

$$R = \frac{h}{d} = 2,2$$

Siendo h: altura del paramento vertical construido sobre la L.L. o Retirado de la misma.-

d: distancia de dicho paramento al eje de la calle.-

- b) Por la relación (R1) entre altura de los paramentos de los cuerpos edificados en la parcela y la distancia entre dichos cuerpos.-

$$R1 = \frac{h1}{d1} = 1,1$$

Siendo h1: altura del punto más alto de los paramentos verticales de los cuerpos edificados

d1: distancia entre paramentos enfrentados de distintos cuerpos edificados o del mismo edificio, cuya medida no podrá ser inferior a 6m.

Si, los paramentos enfrentados en toda su altura, pertenecieran a una misma unidad funcional independiente y su altura fuera igual o menor que 9,50m. la relación R1 podrá aumentarse a $\frac{h1}{d1} = 1,5$. En este caso la distancia

d1 no podrá ser inferior a 4m.

- c) Las líneas divisorias entre parcelas, se considerarán como paramentos de altura igual a la de los paramentos que las enfrenten, si en estos últimos se abre vanos de iluminación y ventilación, debiendo cumplirse con la relación

$$R2 = \frac{h2}{d2} = 2,2$$

Siendo h2: altura de los paramentos que enfrentan a las líneas divisorias.

d2: distancia de los paramentos en las líneas divisorias.

Todas las alturas se medirán a partir de la "cota de nivel" más alta de la manzana determinada por la Dirección de Catastro.-

//.

11.

En todos los casos, la altura máxima permitida quedará fijada por el parámetro más restrictivo.

4.2 Condiciones de habitabilidad

4.2.1 Espacios aptos para proporcionar iluminación y ventilación

Los ambientes que requieren iluminación y ventilación naturales, recibirán las mismas de los espacios libres descubiertos que a continuación se mencionan:

- a) De la vía pública:
- b) De los que se obtengan de las separaciones de los edificios respecto a las divisorias laterales de la parcela:
- c) De los espacios originados entre los distintos cuerpos o volúmenes construídos en la misma parcela, que cumplan con la relación R1 del Artículo 4.1 inc. b);
- d) De los patios laterales de frente o contrafrente, uno de cuyos lados a deberá ser abierto a los espacios mencionados en los puntos a y b de este mismo párrafo y siempre que la profundidad p del patio mismo sea tal que p igual o mayor $\frac{a}{2}$.

4.2.2 Iluminación y ventilación de los locales

a) Locales de permanencia prolongada:

Los ambientes de permanencia prolongada (dormitorios, salas de estar, de estudio o de trabajo), recibirán iluminación y ventilación de los espacios definidos en el art. 4.2.1.

b) Locales de permanencia transitoria:

Los locales de permanencia transitoria como cocinas, baños, pasillos, antecocinas y todos los que se clasifiquen como de 2da. clase en el Código de la Edificación vigente, podrán iluminar y ventilar a patios cuyas dimensiones serán determinadas por la relación:

$$R4 = \frac{h4}{d4} = 5$$

Siendo h4: altura de los paramentos verticales que rodean el patio.



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

//.

d4: distancia entre paramentos del patio que se enfrenten entre sí.

d4: mínimo: 3 m. y la superficie mínima del patio igual 12 m².

4.2.3 Construcciones permitidas sobre la altura máxima

Sobre la altura máxima determinada según los parámetros que se indican en el Art. 4.1, sólo podrán sobresalir conductos, chimeneas, antenas, pararrayos, señales de balizamiento o similares, en los casos que sean exigidas por razones de seguridad, o se justifiquen técnicamente a juicio de la Dirección.

5 Del parcelamiento

La parcela no podrá subdividirse en forma total o parcial.

6 De las circulaciones

Los vehículos que entren y salgan del predio, deberán hacerlo en marcha adelante.

Los andenes peatonales de ascenso y descenso de los vehículos de transporte escolar, deberán estar conectados con las circulaciones de los sectores de pre-primaria y primaria.

7 Disposiciones complementarias para la aprobación del proyecto.

Deberán tenerse en cuenta muy especialmente, las normas reglamentarias del año 1971 de la Dirección Nacional de Arquitectura Escolar y las disposiciones vigentes del Código de la Edificación, especialmente en lo referente a los espacios libres para recreación de los alumnos.

Previo a que la Dirección General de Fiscalización Obras de Terceros otorgue el permiso de construcción, el proyecto deberá ser aprobado por la Dirección Nacional de Arquitectura Escolar y la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo.

8 De los retiros

En los frentes de las calles Mariscal Antonio José de Sucre y

//.

//.

La Pampa deberá dejarse una franja de 3 m. de profundidad a partir de la línea Municipal destinada a parquización. Se exceptúan de tal medida los ingresos vehiculares y/o peatonales.

9 Publicidad

Se prohíbe la instalación de todo tipo de publicidad.-

Art. 3º.- Comuníquese, etc.,

Sala de la Comisión , 12 de Mayo de 1975.-

Buenos Aires, 24 JUN 1975

Promúlgase la Ordenanza nº 30.981, sancionada por la H. Sala de Representantes el 3 de junio ppdo.; dése al Registro Municipal; publíquese en el Boletín Municipal y, para su conocimiento y demás fines, remítase al Consejo de Planificación Urbana y a las Direcciones Generales de Arquitectura y Urbanismo y de Fiscalización Obras de Terceros.-

dm
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2/

[Handwritten signature]
Arq. HECTOR O. LOSI
SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS

DECRETO Nº 3670



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
2014, Año de las letras argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Normativa

Número:

Buenos Aires,

Referencia: Decreto N° 3670 / 1975 = Ordenanza N° 30981

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 8 pagina/s.