



15.973

20 FEB 1979

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Buenos Aires, 21 FEB 1979

Visto el expediente N° 67.417/78, y

CONSIDERANDO:

Que por el artículo 2° de la Ordenanza N° 33.387 (B.M. 15.475) fueron afectados a Distrito RU en los términos del artículo 5.4.8 del Código de Planeamiento Urbano, las zonas adyacentes a las trazas de las autopistas que componen el Sistema Vial Primario;

Que los estudios realizados permiten asignar a dichas zonas nuevas normas urbanísticas así como en materia de publicidad, compatibles con la futura concreción y funcionamiento de las obras viales proyectadas;

Que de igual modo resulta aconsejable afectar únicamente a expropiación diferida a las parcelas estrictamente necesarias para el desarrollo futuro de los intercomunicadores entre las autopistas cuyas trazas fueran aprobadas por la citada Ordenanza N° 33.387 y las Nros. 33.439 (B.M. 15.492), 33.782 (B.M. 15.616) y 33.795 (B.M. 15.619);

Que es conveniente alentar la renovación urbana por propia iniciativa de los propietarios de parcelas que se verán beneficiados por la apertura espacial del compacto tejido urbano existente;

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 *[Firma]*
SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE
ORDENANZA:

Art. 1°.- Incorpórase a la Sección 8 (Renovación Urbana) del Código de Planeamiento Urbano, el siguiente artículo:

//.

[Firma]

//.

8.2.2 ZONA DE RENOVACION URBANA LINDERA A AUTOPISTAS (RUA), según texto del Anexo I.-

Art. 2º.- Desaféctase de Distrito RU y de los respectivos distritos de zonificación que les hubiera correspondido e incorpórase a Distrito R.U.A., las parcelas comprendidas en los planos adjuntos N° AU3, 1596A, 1/19 a 19/19; AU5, 1597A, 1/11 a 11/11; AU7, 1599A, 1/15 a 15/15; AU8, 1600A, 1/4 a 4/4; AU1, 1-75.013B/025B y AU6, 1-75.041A/49A que a todos sus efectos forman parte de la presente Ordenanza.-

Art. 3º.- Desaféctase de Distrito RU adyacente a autopistas e incorpórase al Distrito de Zonificación adyacente, el excedente de Distrito RU, que no se afectará a Distrito RUA según lo dispuesto en el artículo 2º. Exclúyese de lo dispuesto precedentemente al Distrito RU delimitado por las calles SANCHEZ DE BUSTAMANTE, LAVALLE, GALLO, TUCUMAN, AGUERO, ZELAYA, JEAN JAURES, VALENTIN GOMEZ y ANCHORENA y deslinde con Distrito RUA.-

Art. 4º.- Apruébase la traza de los intercomunicadores de la red de Autopistas Urbanas graficadas en los Planos N° 1596A, 8/19, 9/19, 15/19, 16/19; 1597A, 2/11, 3/11, 7/11, 8/11, 11/11; 1599A, 7/15, 8/15, 11A/15, 15 A/15; 1600/A, 1/4, 4/4; 1.75-013B, 1.75-019B, 1.75-020B, 1.75-023B, 1.75-025B, 1.75-043A, 1.75-044A, 1.75-046A, 1.75-047A que a todos sus efectos forman parte de la presente Ordenanza y declárase de utilidad pública con afectación diferida a las fechas que se indican en los mencionados planos, y en los términos del artículo 34 de la Ley N° 21.499, a los inmuebles comprendidos en dichos planos.-

Art. 5º.- Quedan derogadas las disposiciones del Capítulo 13.5, de la Sección 13º Anuncios Publicitarios, del Título 4. de la Publicidad, del Código de Habilitaciones y Verificaciones, que se opongan a

//.



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Expte. N° 67.417/78.- Se incorpora al Código de Planeamiento Urbano Normas Urbanísticas para zona de Renovación Urbana lindera a Autopistas (RUA).-

//.

las contenidas en el párrafo 8.2.2.8 del Código de Planeamiento Urbano, aprobado por el artículo 1° de esta Ordenanza.-

Art. 6°.- La presente Ordenanza será refrendada por los señores Secretarios de Obras Públicas y de Gobierno.-

Art. 7°.- Dése al Registro Municipal, publíquese en el Boletín Municipal y para su conocimiento y demás fines, remítase al Consejo de Planificación Urbana, a las Direcciones de Fiscalización Obras de Terceros, de Tránsito y Obras Viales, de Inmuebles y Concesiones y de Paseos y a la Subsecretaría de Inspección General.-

GUILLERMO BOVINGO LAURA
SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS

ORDENANZA N° 34776

POR ORDENANZA 35465 se deroga Art. 5º



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

ANEXO I

8.2.2 ZONAS DE RENOVACION URBANA LINDERAS A AUTOPISTAS (RUA)

8.2.2.1 Carácter: Son zonas longitudinales linderas a las trazas de las Autopistas de la Red Vial Primaria del Sistema de Espacios Circulatorios de la Ciudad, destinadas a localizar usos comerciales y de equipamiento y servicios a escala vecinal, compatibles con el uso vial de la Autopista y el uso dominante del distrito adyacente.

8.2.2.2 Delimitación: Según planos Nº 1596A, 1597A, 1599A, 1600A, 1-75.013B/025B y 1-75.041A/49A.

8.2.2.3 Normas generales

a) Línea de Retiro Obligatorio (L.R.O.): Línea paralela trazada a 6 m (seis metros) de la Línea de Afectación Vial (L.A.V.) de las Autopistas AU3, AU5, AU7 y AU8 y a 12m (doce metros) de las Autopistas AU1 (25 de Mayo) y AU6 (Perito Moreno).

El espacio comprendido entre la L.R.O. y L.A.V. se denomina Franja No Edificable (F.N.E.) y deberá mantenerse como espacio libre parquizado (Ver Fig. 1 a 9).

b) Línea Límite de Distrito: Línea paralela a la L.R.O. trazada a 16 m (dieciseis metros) de ésta en las AU3, AU5, AU7 y AU8 y a 19 m (diecinueve metros) en las AU1 y AU6.

El espacio comprendido entre la L.R.O. y la L.L.D. se denomina Franja Edificable de Altura Máxima (F.E.A.M.). La altura máxima queda determinada por un plano horizontal (Ver Fig. 1) situado a 9,50 m (nueve metros con cincuenta centímetros) sobre cota de parcela.

Sólo se podrá sobrepasar esta altura y hasta un segundo plano límite horizontal situado a 13 m (trece metros) sobre cota de parcela, con barandas, parapetos, conductos, locales de máquinas, calderas y accesorios de las instalaciones del edificio, baule ras, cajas de escalera, elementos exteriores decorativos, tanques, antenas y chimeneas siempre que éstas cumplan con las disposiciones de la Sección 7

//.

del Código de Planeamiento Urbano (Art. 7.2.2.6, 7.2.2.8 y 7.2.2.9).

También podrán sobresalir antenas, pararrayos, conductos y balizas, cuando sean exigidos por autoridades técnicas competentes en materia de obras e instalaciones de gas, electricidad, obras sanitarias, telecomunicaciones, etc., en cuyo caso no regirán los planos límites de altura.

- c) Dentro de una franja de 80 m (ochenta metros) contados a partir de la Línea de Afectación Vial (L.A.V.) todo paramento visualizable desde las autopistas debe ser tratado arquitectónicamente con igual jerarquía y calidad de materiales que las fachadas principales aunque se trate de muros medianeros o frentes interiores.
- d) Los edificios existentes que remodelaren sus muros divisorios transformándolos en fachadas laterales mediante convenios de mancomunidad celebrados entre propietarios linderos, podrán ampliarse o remodelarse, aun cuando según estas normas el actual uso fuera "no conforme", pero con ajuste a las disposiciones de la Sección 4 del Código de Planeamiento Urbano.

8.2.2.4 Subdivisión y englobamiento parcelarios

Se regirán según Sección 3 del Código de Planeamiento Urbano, con los estímulos allí establecidos.

8.2.2.5 Morfología edilicia: Se admite edificación entre medianeras y de perímetro libre conforme a las siguientes normas:

- a) Tejido urbano: Rigen las disposiciones generales de la Sección 4 del Código de Planeamiento Urbano.

En los casos que la L.R.O. diste de la L.E. 25 m (veinticinco metros) o menos, la L.R.O. será línea de frente interno (L.F.I.) para toda la parte correspondiente de la manzana, quedando eliminado el retroceso de las L.F.I. en los ángulos

//.



//.

de esquina según dispone el Art. 4.2.3 (Ver Fig. 5 y 9.

- b) FOT máximo: El que resulte de aplicar las normas de tejido urbano, del distrito de zonificación adyacente.
- c) FOS: El que resulte de aplicar las disposiciones del Art. 5.2.1 (Cuadro de usos del suelo urbano).
- d) Separación entre paramentos: La que resulte de aplicar las disposiciones de la Sección 4 del Código de Planeamiento Urbano con un mínimo de 4 m (cuatro metros) considerando, respecto a las líneas divisorias laterales, como si existieran paramentos de 13 m (trece metros) de altura sobre cota de parcelas.

8.2.2.6 Usos del suelo urbano

- a) En parcelas que resulten con un 50% o más de su superficie afectada por la zona R.U.A. se permiten los mismos usos establecidos en el Cuadro N° 5.2.1 para el Distrito E3 salvo los rubros Residencia, Educación y Sanidad que quedan prohibidos en nuevas edificaciones. Se tolera sólo una vivienda unifamiliar complementaria del uso o usos principales, siempre que no tenga más de 80 m² (ochenta metros cuadrados) de superficie total y la abertura de iluminación y ventilación de cualquiera de sus locales habitables se sitúe a no menos de 20 m (veinte metros) de la L.A.V.
- b) En parcelas que resulten con menos del 50% de su superficie afectada por la zona R.U.A., podrá optarse por los usos permitidos para esta zona o por los permitidos para distrito adyacente donde se encuentra la mayor superficie de la misma.

//.

- //.
- c) En las parcelas incluidas total o parcialmente en zona R.U.A. lindera o separada por vía pública de distrito I o E2 se permitirán, además de los usos establecidos para distritos E3 los establecidos para aquellos distritos, con la condición que las chimeneas industriales tengan sus bocas de emisión a no menos de 10 m (diez metros) de altura sobre la cota de la calzada de la autopista.
 - d) Todas las superficies de la zona de afectación vial no cubiertas por la estructura de la autopista y las Franjas no Edificables de Altura Máxima deben ser tratadas como espacios verdes privados mediante parquización adecuada, permanentemente mantenidas como tales, integrándose cuando ese sea el caso, con los espacios y centros libres de manzana.

8.2.2.7 Azoteas y techos

Las azoteas accesibles de toda edificación en zona RUA cuya cota sea inferior a los 9,50 m (nueve metros cincuenta) deberán ser tratadas como terrazas jardinizadas y las no accesibles, así como los techos inclinados o abovedados, deberán presentar superficies no reflejantes. En ningún caso podrán utilizarse como depósito.

8.2.2.8 Publicidad

- a) Dentro de la zona R.U.A. se admiten letreros y anuncios hasta una altura máxima de 5 m (cinco metros) medidos desde la cota de parcela. Estos anuncios y letreros pueden ser Iluminados y Luminosos pero no Animados ni Móviles, debiendo ser eliminados de inmediato cuando por cualquier motivo afecten la visibilidad de los conductores de vehículos que circulen por la autopista.
- b) Fuera de la zona R.U.A. y hasta una distancia de 100 m (cien metros) de la Línea de Afectación Vial se admitirán anuncios y letreros que no superen los 7 m (siete metros) de altura máxima



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

//.

medida desde la cota de la parcela y cumplan lo prescripto en el inciso anterior.

- c) En todos los casos se prohíben anuncios y letreros en muros medianeros a cualquier altura en la zona definida en el inciso anterior.

8.2.2.9 Nuevos espacios verdes linderos a las trazas de las autopistas

- a) Los sobrantes de parcelas adquiridas por la MUNICIPALIDAD para abrir las trazas de las autopistas serán englobados y las nuevas parcelas resultantes del englobamiento parcelario quedarán sujetas a zonificación UP, debiendo ser desarrolladas mediante urbanización paisajística como espacios verdes, incluyendo en ellos instalaciones deportivas y recreativas al aire libre para uso recreativo vecinal.
- b) Los nuevos espacios verdes así formados a uno y otro lado de las trazas de autopistas, podrán ser intercomunicados por debajo de los respectivos viaductos mediante convenio entre MUNICIPALIDAD y concesionarios de las autopistas, pudiendo convenirse asimismo el uso por parte de la MUNICIPALIDAD, de una franja de tierra intermedia afectada a la concesión, con el fin de desarrollar en ella bajo el viaducto instalaciones recreativo-deportivas que integren un todo unitario con los referidos nuevos espacios verdes, linderos a las trazas de las autopistas.
- c) En las futuras autopistas, los concesionarios deberán ceder sin cargo a la MUNICIPALIDAD el uso de la parte de dichos espacios de traza vial que queden comprendidos entre dos nuevos espacios verdes linderos a dicha traza (Ver Fig. 10).

//.

//.

8.2.2.10 Edificios con perímetro libre en Zona R.U.A. de Autopista 25 DE MAYO

Se admitirán los que respondan a las normas del artículo 8.2.1, siempre que se trate de parcelas mayores (1.000 m² y 24 m de L.M.E.) y únicamente para los siguientes rubros: vivienda, hotelería y oficinas en general.

8.2.2.11 Espacio bajo viaductos

Podrá ser ocupado con instalaciones permanentes o removibles destinadas a cualquiera de los usos que establece el artículo 8.2.2.6, siempre que dichas instalaciones se integren arquitectónicamente con la estructura vial, con los espacios verdes a que se refiere el artículo 8.2.2.9 y con la edificación y lugares de interés histórico o arquitectónico que integren el patrimonio edilicio de la Ciudad.

8.2.2.12 Remodelación de edificación existente

- a) La edificación existente podrá ser objeto de obras de remodelación (refección, ampliación) siempre que como consecuencia de tales obras cumpla con los retiros que establece el inciso a) del artículo 8.2.2.3 para edificación inmediatamente próxima a la autopista y al que establece la Sección Cuarta para cualquier manzana fijándose la respectiva L.F.I.
- b) En esos casos podrá compensarse la demolición de superficies cubiertas para dejar el suelo libre e incorporarlo al espacio del centro de manzana o al espacio vial, con una ampliación de la parte edificada restante hasta agotar el FOT máximo del distrito, incrementado en un 20%.
- c) Si al calcular esta compensación resultare una superficie cubierta menor que la preexistente, ésta determinará el FOT máximo de la parcela.

//.



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

//.

- d) La edificación remodelada, refeccionada y/o ampliada deberá responder a todas las demás normas de este Código, en especial a las que se refieran a la salvaguardia y conservación del patrimonio edilicio en los casos que la MUNICIPALIDAD así lo determine para edificios singulares o grupos de ellos.

8.2.2.13 Renovación urbana por iniciativa privada

Para cualquier manzana o grupo de manzanas de la Zona R.U.A. cuyos propietarios opten por promover por si mismos una operación conjunta de renovación urbana rige la misma disposición que para el Distrito de Zonificación U15.



POSIBLE EDIFICIO
SEGUN ART. 8.2.1

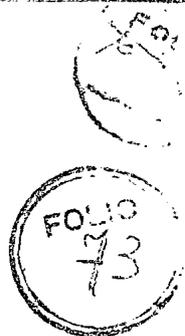


FIGURA 1

LLD LINEA LIMITE DE DISTRITO

FEAM FRANJA EDIFICABLE DE
ALTURA MAXIMA

PRO LINEA DE RETIRO OBLIGATORIO

FNE FRANJA NO EDIFICABLE

AV LINEA DE AFECTACION VIAL

EJE

VIAL

VIADUCTO

ZONA RUA 100 m

(AUTOPISTAS AUIYAU6)

AV LINEA DE AFECTACION VIAL

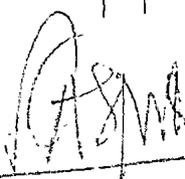
FNE FRANJA NO EDIFICABLE

PRO LINEA DE RETIRO OBLIGATORIO

FEAM FRANJA EDIFICABLE DE
ALTURA MAXIMA

LD LINEA LIMITE DE DISTRITO

POSIBLE EDIFICIO
SEGUN ART 8.2.1



(AUTOPISTAS 3-5-7y8)

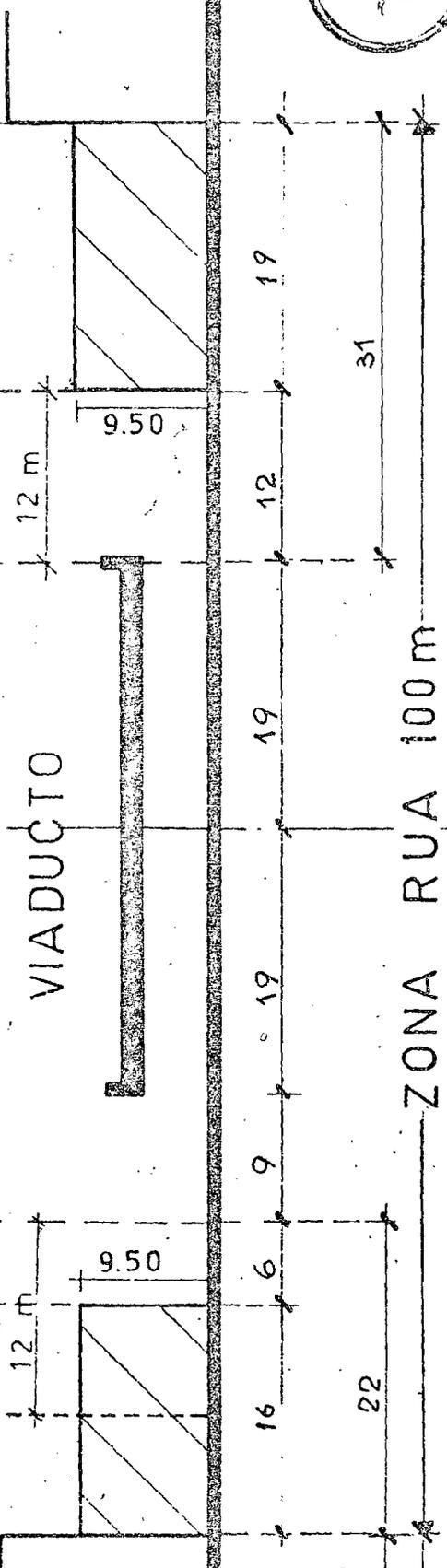
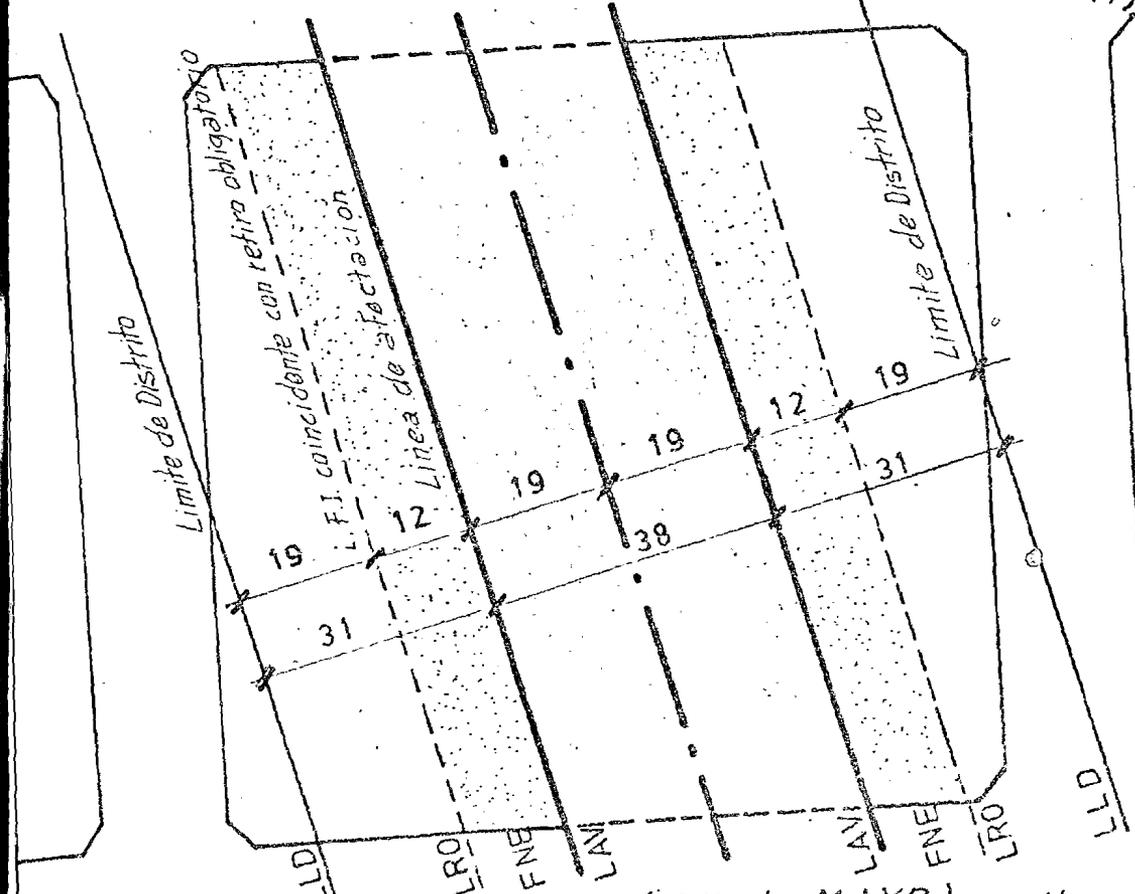


Figura 2



Figura 3



POSICION AUTOPISTAS AUI (25 de MAYO) 4
 AUB (PERITO MORENO).

Escala 1:1.000.-

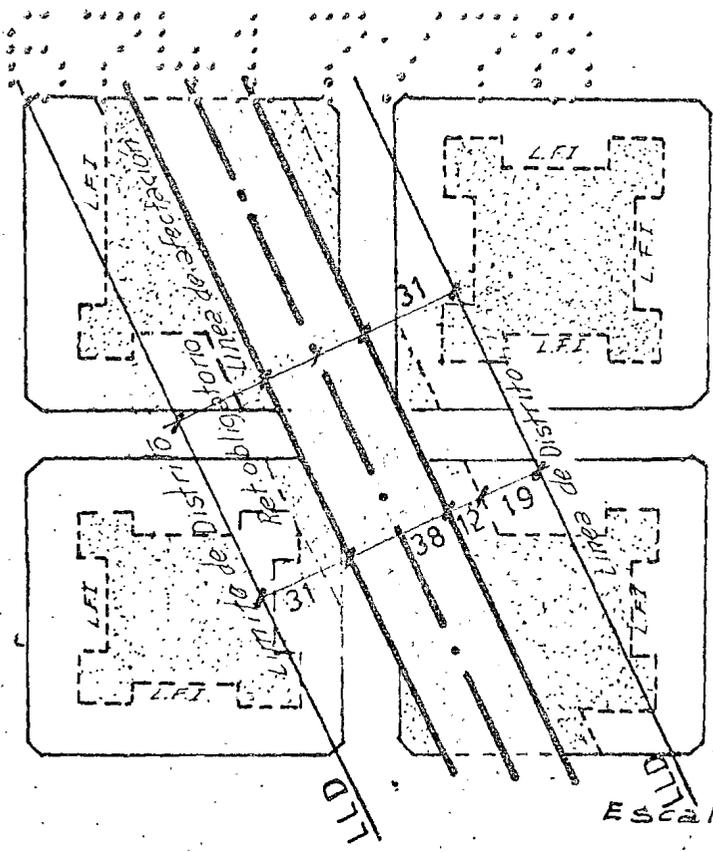


Figura 4 -
Escala 1:2.500

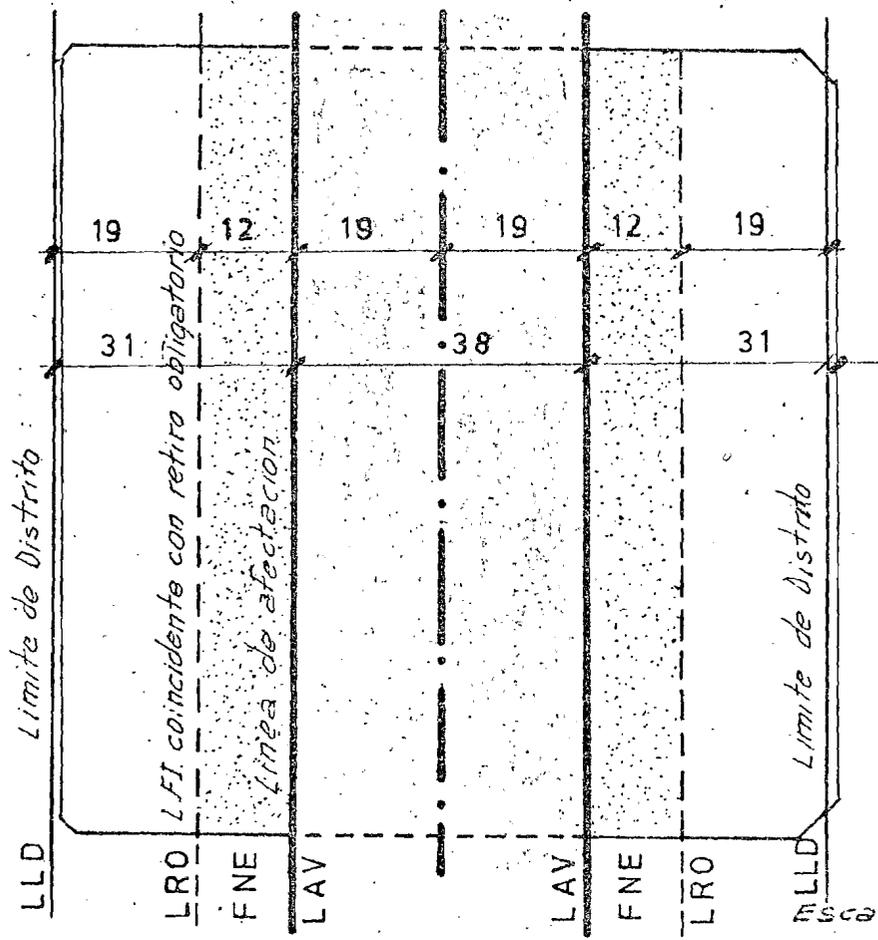
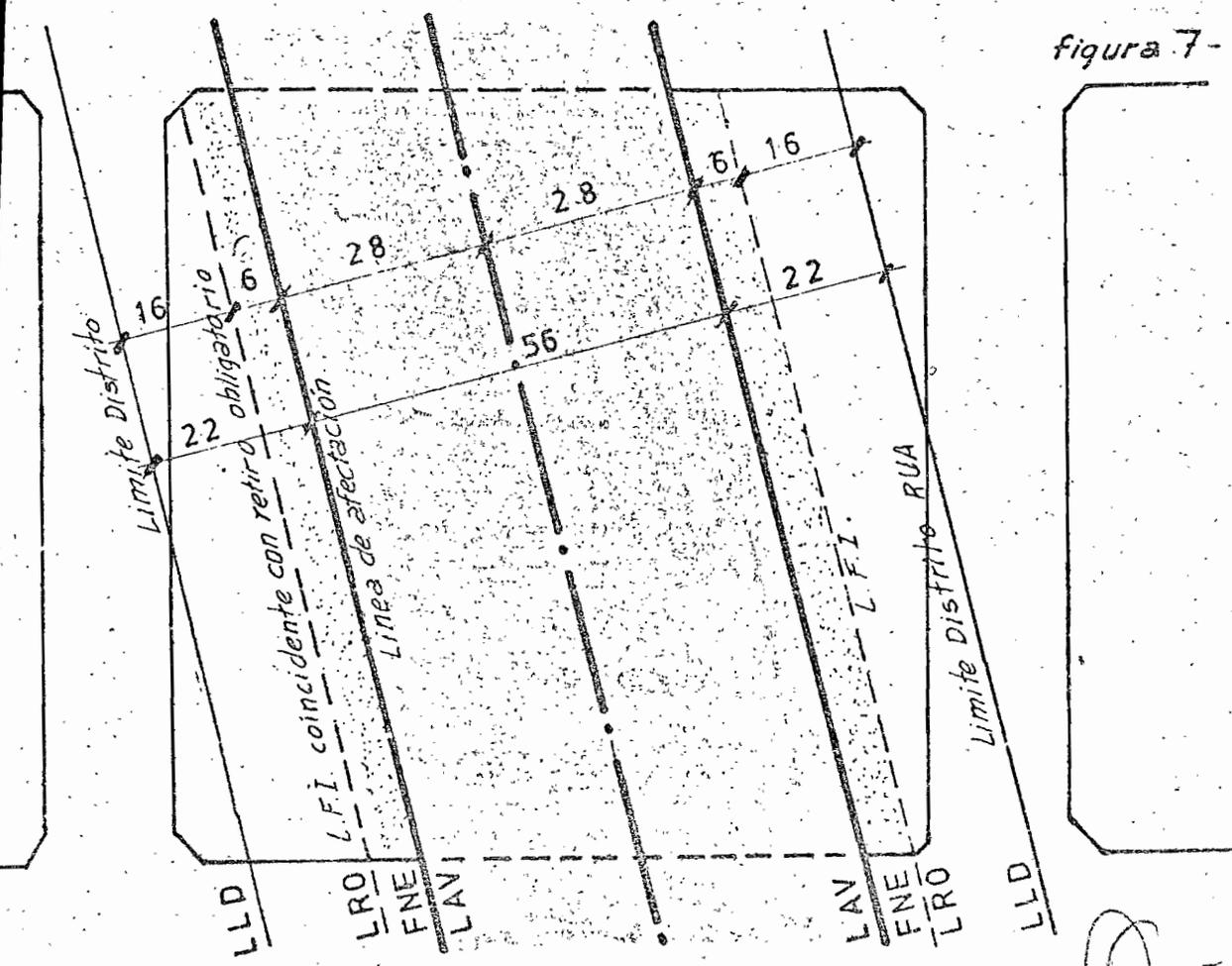
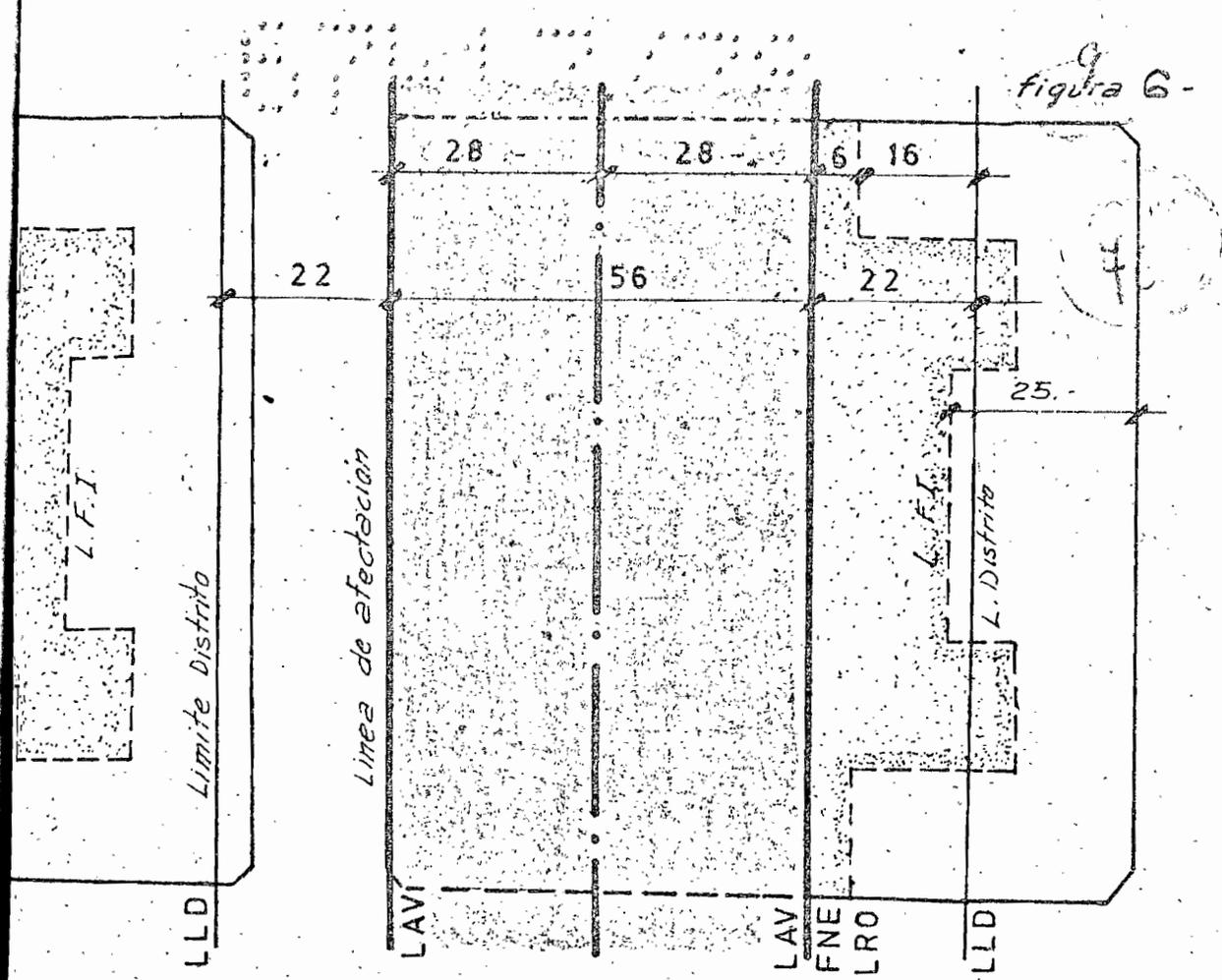


Figura 5 -
Escala 1:1000

POSICION AUTOPISTAS AUI (25 de MAYO) y
AUG (PERITO MORENO)



POSICION AUTOPISTAS AU3 - AU5 - AU7 y AU8. -
Escala 1:1000. -

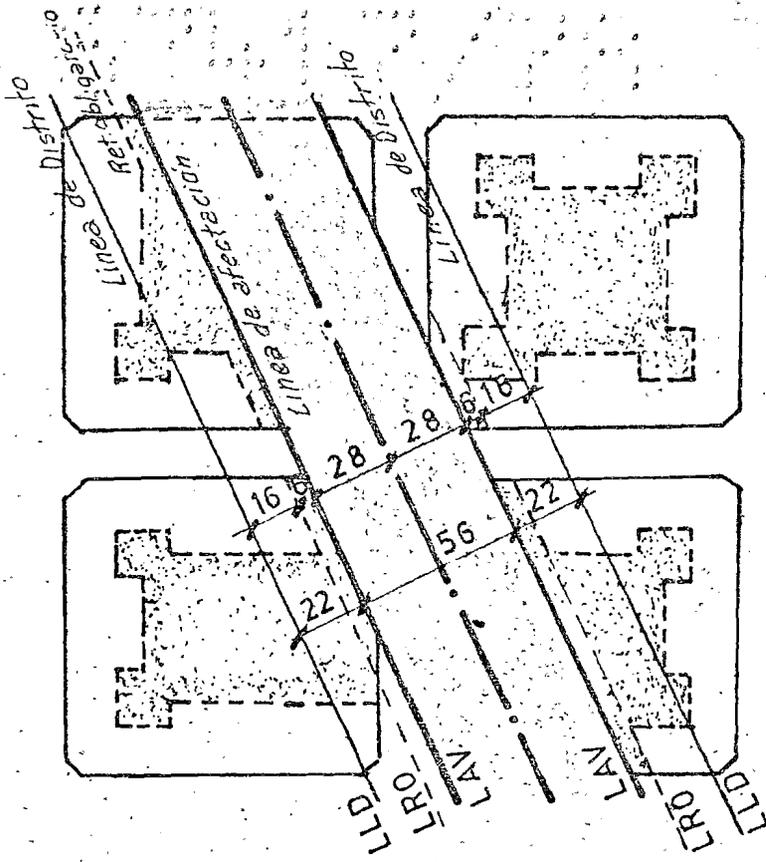


figura 8-
Escala 1:2.500

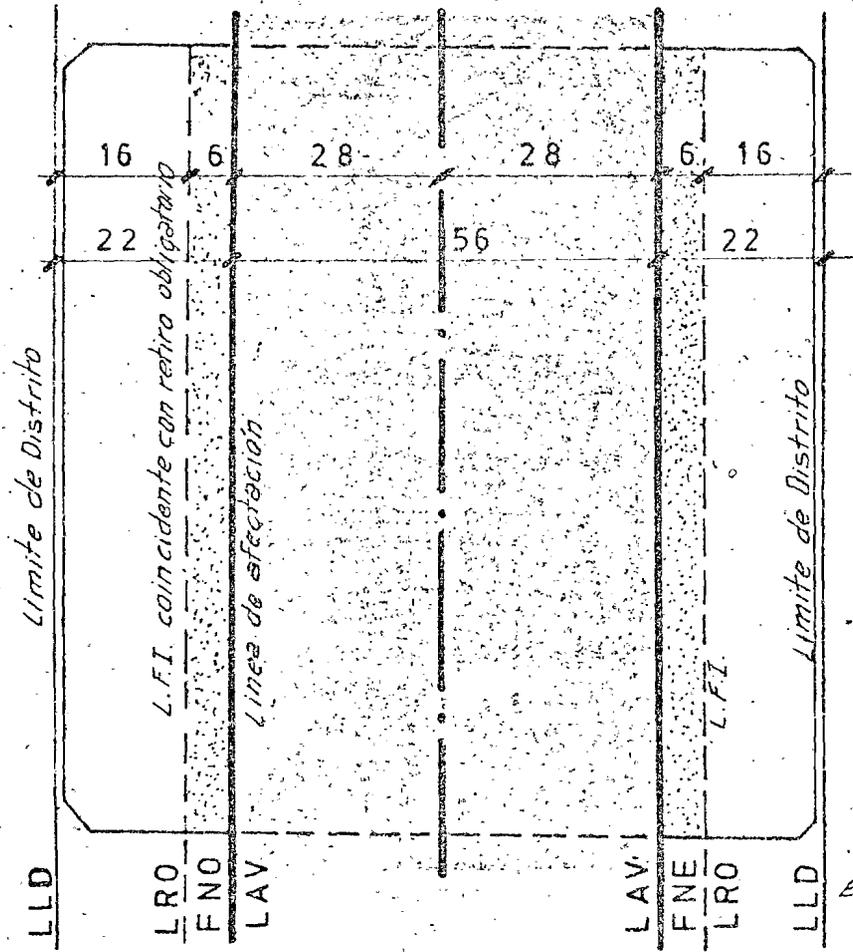


figura 9-
Escala 1:1000

POSICION AUTOPISTAS AU3-AU5-AU7 y AU8

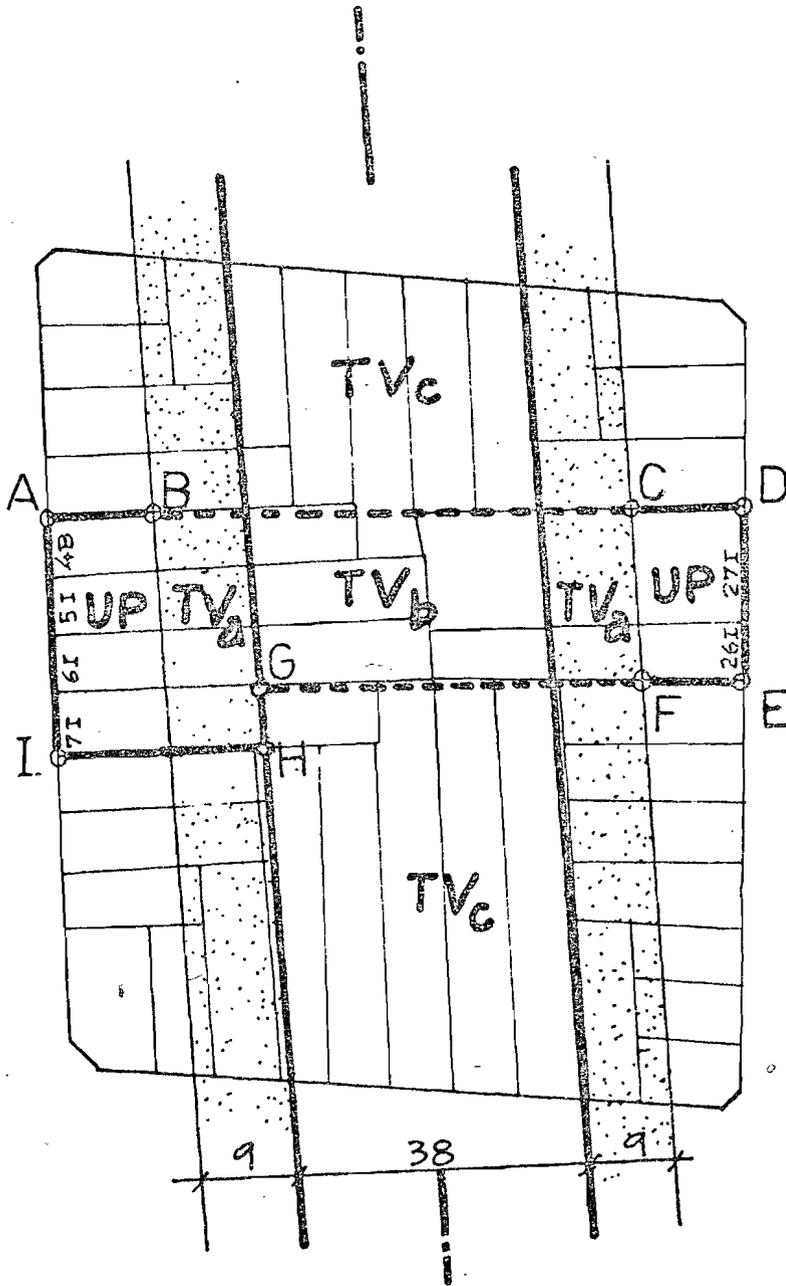


FIGURA 10

- UP: Nuevos espacios verdes formados por enclavamiento parcelario de sobrantes de parcelas adquiridas o expropiadas al abrir la traza vial.-
- TV: Espacio vial de la Autopista
 - TVa - Espacio verde vial
 - TVb - Espacio bajo viaducto, cuyo uso sin cargo por parte de la Municipalidad, permitirá integrar el conjunto de instalaciones bajo techo y al aire libre.
 - TVc - Espacio concedido en uso vial que queda librado a la explotación por parte del concesionario
- B.H.A: Polígono que integra el conjunto
- P+TV: Tierras de propiedad Municipal.-

[Handwritten signature]