

ANEXO II  
NORMAS URBANÍSTICAS

ANEXO II.A  
NORMATIVA URBANÍSTICA

4 U85) Zona 3

...

4.6 U85) Urbanización Especial

4.6.1 U85) Circunscripción 7, Sección 045, Manzana 107, Parcela 039b

4.6.1.1 U85) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.78 c)

4.6.1.2 U85) Parcelamiento: La presente norma no es extensiva para el caso de nuevos englobamientos parcelarios. No se admite subdivisión.

4.6.1.3 U85) Tipología Edilicia: Se permite edificio entre medianeras y de perímetro libre.

Disposiciones particulares

a) Tipología Entre Medianeras

Tejido:

Altura máxima: trece metros (13 m).

No será de aplicación el artículo 6.3 Perfil Edificable del Título 6.

Área edificable: se encuentra limitada por la L.O. y la Línea de Frente Interno coincidente con la Línea Interna de Basamento, según se grafica en Plano N° 5.7.78 d).

b) Tipología de Perímetro Libre

Tejido:

Por sobre la altura máxima de la tipología de entre medianeras se puede desarrollar un volumen de perímetro libre, con la particularidad descrita en el apartado 4.6.1.3 U85), inciso c).

Plano Límite: treinta y cuatro (34) metros.

Área edificable: está limitada por según lo establecido en los apartados subsiguientes y según se grafica en Plano N° 5.7.78 d).

- La Línea Oficial (L.O.)
- Retiro lateral: La separación lateral de la línea divisoria de parcela y del edificio existente, de seis metros (6 m) de distancia mínima (dmin).
- Línea de Frente Interno coincidente con la Línea Interna de Basamento

c) Ampliación en relación al volumen del edificio existente en la misma parcela.

Por sobre la altura máxima de la tipología de entre medianeras del edificio existente se permite la ampliación desarrollando un volumen hasta alcanzar

los veintitrés metros (23 m) de altura en coincidencia con el retiro de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) de la L.O. de dicho edificio, con una profundidad máxima de seis metros (6 m), según se grafica en Plano N° 5.7.78 d).

4.6.1.4 U85) Usos del Suelo: Los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos B (3).

## ANEXO II. B NORMATIVA URBANÍSTICA

6.2. (N° a designar) ÁREA DE DESARROLLO URBANO ESPECIAL "AV. SAN JUAN 2502 esq. ALBERTI"

Nomenclatura Catastral: Circunscripción 8, Sección 22, Manzana 58, Parcelas 1d y 2a

1 DUE 6.2 (N° a designar) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 6.2. (N° a designar).

2 DUE 6.2 (N° a designar) Parcelamiento: La presente norma solo resulta aplicable a la parcela que surja del englobamiento de las parcelas 1d y 2a. La presente norma no es extensiva para el caso de englobamiento parcelario distinto al mencionado.

3 DUE 6.2 (N° a designar) Morfología:

3.1 Tipología edilicia: Se permite Entre Medianeras y Perímetro Libre.

3.1.1 Tipología Entre Medianeras:

La altura y el perfil edificable están determinados sobre las L.O. de acuerdo a los artículos 6.2.1, 6.2.2 y 6.3., inciso a) para Corredores Altos (C.A.) y Corredores Medios (C.M.) del Título 6, según el frente. No resulta de aplicación el artículo 6.4.6, inciso b).

Área edificable: se encuentra limitada según lo establecido en los apartados subsiguientes y según se grafica en Plano N° 6.2. (N° a designar):

- Las Líneas Oficiales de la av. San Juan y la calle Alberti.
- Las Líneas de Frente Interno coincidentes con las Líneas Internas de Basamento.
- Retiro frente en Planta Baja: sobre av. San Juan se admite un retiro de la edificación de la L.O. ampliando la acera de uso público.

3.1.2 Tipología de Perímetro Libre:

Por sobre la altura máxima de la tipología de entre medianeras se puede desarrollar un volumen de perímetro libre.

Plano Límite: setenta y cuatro metros con sesenta centímetros (74,60 m).

Área edificable: se encuentra limitada según lo establecido en los apartados subsiguientes y según se grafica en Plano N° 6.2. (N° a designar):

- Retiros de frente: Sobre av. San Juan y la calle Alberti, retiro de tres metros (3 m) mínimos medidos desde las L.O., y desde una altura de treinta y seis metros con ochenta centímetros (36,80 m) medidos desde la cota de la parcela.
- Retiro lateral: Las separaciones laterales de las L.D.P. se conforman con una distancia mínima (d<sub>min</sub>) de seis metros (6 m.), no permitiendo salientes sobre este espacio urbano.

4 DUE 6.2 (N° a designar) Capacidad Constructiva: diecinueve mil cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados (19.455 m<sup>2</sup>).

5 DUE 6.2 (N° a designar) Usos del Suelo:

Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos 4, con los correspondientes requerimientos de estacionamiento Vehicular, para Bicicletas y Espacios de carga y descarga.

Se debe generar fachadas activas localizando comercios/servicios con frente a las vías públicas.

6 DUE 6.2 (N° a designar) Compromiso ambiental: deberá destinar una superficie mínima equivalente al treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela a cubierta o techo verde para cumplimentar en demasía los requerimientos del artículo 7.2.8.3.2. del Título 7.

ANEXO II. C  
NORMATIVA URBANÍSTICA

6.2. (Nº a designar) ÁREA DE DESARROLLO URBANO ESPECIAL “AMENÁBAR 1501/1513 ESQ. OLAGUER Y FELIÚ 2583/2595”

Nomenclatura Catastral: Circunscripción 17, Sección 37, Manzana 146, Parcela 18ª

1 DUE 6.2.(Nº a designar) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 6.2. (Nº a designar) a).

2 DUE 6.2.(Nº a designar) Parcelamiento: No se admite el englobamiento ni subdivisión parcelaria.

3 DUE 6.2.(Nº a designar) Morfología:

3.1 Tipología Edilicia: Se permite Entre Medianeras, Perímetro Semilibre y Perímetro Libre.

3.1.1 Tipología Entre Medianeras:

Sobre la calle Virrey Olaguer y Feliú:

Altura máxima: Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.).

Perfil edificable: de acuerdo al artículo 6.3. inciso a).

Sobre la calle Amenábar:

Altura de fachada: según altura sobre L.E. del edificio lindero consolidado.

Perfil edificable: no aplica.

Área edificable: se encuentra limitada según lo establecido en los apartados subsiguientes y según se grafica en Plano Nº 6.2. (Nº a designar) b)

- Línea Oficial de la calle Virrey Olaguer y Feliú.
- Líneas de Edificación sobre la calle Amenábar según artículo 6.4.1.2., inciso b) y retiros de edificación.
- Líneas Divisorias de Parcela.
- Retiros laterales y de fondo de acuerdo a artículo 6.4.2.3, inciso c).
- Retiros de edificación: se deben materializar los siguientes retiros:
  - De L.O. de calle Amenábar:
    - Nivel 0,00 m. a 3º piso: cuatro metros con veinte centímetros (4,20 m), en todo el frente.
    - 4º a 7º piso: cuatro metros con veinte centímetros (4,20 m) desde L.D.P hasta un mínimo de seis metros (6 m) sobre el frente.
    - 4º a 7º piso: cuatro metros con veinte centímetros (4,20 m) desde L.O. de la calle Olaguer y Feliú hasta un mínimo de cuatro metros (4m.) sobre el frente.
  - De L.O. de calle Virrey Olaguer y Feliú:
    - Nivel 0,00 m. hasta nivel sobre 2º piso: cuatro metros (4m) desde intersección de la prolongación de las L.O. hasta una distancia de diecisiete metros con treinta centímetros (17,30 m)

3.1.2 Tipología de Perímetro Semilibre:

Por sobre la altura máxima de la tipología de entre medianeras se puede desarrollar un volumen de perímetro semilibre.

Plano Límite: veintiocho metros con cuarenta centímetros (28,40 m).

Área edificable: se encuentra limitada según lo establecido en los apartados subsiguientes y según se grafica en Plano N° 6.2. (N° a designar) b)

- Retiros de edificación: se deben materializar los siguientes retiros:
  - De L.O. de calle Virrey Olaguer y Feliú:
    - 8º y 9º piso: cuatro metros (4 m), en todo el frente.
- Retiro lateral: Separación lateral de la L.D.P. paralela a la calle Virrey Olaguer y Feliú se conforma con una distancia mínima (dmin) de seis metros (6 m.), no permitiendo salientes sobre este espacio urbano.

### 3.1.3 Tipología de Perímetro Libre:

Por sobre la altura máxima de la tipología de perímetro semilibre se puede desarrollar un volumen de perímetro libre.

Plano Límite: cincuenta y tres metros con ochenta centímetros (53,80 m).

Área edificable: se encuentra limitada según lo establecido en los apartados subsiguientes y según se grafica en Plano N° 6.2. N° a designar b)

- Retiro de edificación: se debe materializar el siguiente retiro:
  - De L.O. de calle Virrey Olaguer y Feliú:
    - 10º piso: cuatro metros (4 m), en todo el frente.
- Retiro lateral: Las separaciones laterales de las L.D.P. se conforman con una distancia mínima (dmin) de seis metros (6 m.), no permitiendo salientes sobre este espacio urbano.

### 4 DUE 6.2. (N° a designar) Usos del Suelo:

Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos (A2), con los correspondientes requerimientos de estacionamiento Vehicular, para Bicicletas y Espacios de carga y descarga.

Se debe generar fachadas activas localizando comercios y/o servicios con frente a las vías públicas.

5 DUE 6.2. (N° a designar) Compromiso ambiental: deberá destinar una superficie mínima equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela a cubierta o techo verde para cumplimentar en demasía los requerimientos del artículo 7.2.8.3.2. del Título 7.

## ANEXO II. D NORMATIVA URBANÍSTICA

6.2. (N° a designar) ÁREA DE DESARROLLO URBANO ESPECIAL “AV. DIAZ VELEZ 5476/96 ESQ. V. VIRASORO 1009 ESQ. FRANKLIN 731/741”

Nomenclatura Catastral: Circunscripción 7, Sección 45, Manzana 64, Parcelas 2a, 2b y 3a

1 DUE 6.2 (N° a designar) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 6.2. (N° a designar)

2 DUE 6.2 (N° a designar) Parcelamiento: La presente norma solo resulta aplicable a la parcela que surja del englobamiento de las parcelas 2a, 2b y 3a. La presente norma no es extensiva para el caso de englobamiento parcelario distinto al mencionado.

3 DUE 6.2 (N° a designar) Morfología:

3.1 Tipología edilicia: Se permite Entre Medianeras y Perímetro Libre.

3.1.1 Tipología Entre Medianeras:

La altura está determinada sobre las L.O. de acuerdo al artículo 6.2.3 para Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) del Título 6.

Por encima de dicha altura, se podrá materializar el perfil edificable de acuerdo al artículo 6.3., inciso a) en un desarrollo de seis metros (6 m) de frente desde la línea divisoria con la parcela.

Área edificable: se encuentra limitada según lo establecido en los apartados subsiguientes y según se grafica en Plano N° 6.2. (N° a designar)

- Las L.O., las L.O.E y la L.D.P.
- Retiro de edificación: se debe materializar un retiro de la edificación desde la cota de la parcela hasta una altura de cinco metros con ochenta centímetros (5,80 m) con las siguientes distancias desde las L.O. y L.O.E.:
  - De la L.O. de Av. Díaz Vélez: mínimo de tres metros con ochenta centímetros (3,80 m).
  - De las L.O. de calles Virasoro y Franklin: mínimo de dos metros con ochenta centímetros (2,80m).
  - De la L.O.E. de la Av. Díaz Vélez y calle Virasoro: nueve metros con cincuenta centímetros (9,50 m).

Los retiros así conformados serán continuos en todo el perímetro de la parcela.

3.1.2 Tipología de Perímetro Libre

Por sobre la altura máxima de la tipología de entre medianeras se puede desarrollar un volumen de perímetro libre.

Plano Límite: cincuenta y tres metros con sesenta centímetros (53,60 m).

Área edificable: se encuentra limitada según lo establecido en los apartados subsiguientes y según se grafica en Plano N° 6.2. (N° a designar):

- Retiro de frente: de las L.O. y la L.O.E según Plano N° 6.2. (N° a designar)
- Retiro lateral: la separación lateral de la L.D.P. se conforma con una distancia mínima ( $d_{min}$ ) de seis metros (6 m.), no permitiendo salientes sobre este espacio urbano.

4 DUE 6.2 (N° a designar) Usos del Suelo:

Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos (4), con los correspondientes requerimientos de estacionamiento Vehicular, para Bicicletas y Espacios de carga y descarga.

Se debe generar fachadas activas localizando comercios y/o servicios con frente a las vías públicas.

5 DUE 6.2 (N° a designar) Compromiso ambiental: deberá destinar una superficie mínima equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela a cubierta o techo verde para cumplimentar en demasía los requerimientos del artículo 7.2.8.3.2. del Título 7.

6 DUE 6.2 (N° a designar) Espacio de uso público: Se deberá destinar a uso público una superficie mínima semicubierta de 240 m<sup>2</sup>. de acuerdo a los retiros establecidos en el apartado 3.1.1.

ANEXO II. E  
NORMATIVA URBANÍSTICA

6.2.(Nº a designar). Área de Desarrollo Urbano Especial “LAFINUR 3126/3158”

Nomenclatura Catastral: Circunscripción 018, Sección 021, Manzana 066, Parcela 034a

1 DUE 6.2.(Nº a designar.) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 6.2. (Nº. a designar). a)

2 DUE 6.2.(Nº a designar.) Parcelamiento: No se permite englobamiento ni subdivisión parcelaria.

3 DUE 6.2.(Nº a designar.) Morfología:

3.1 DUE 6.2.(Nº a designar.) Tipología Edilicia: Se permiten edificios Entre Medianeras y Perímetro Libre en combinación tipológica.

3.1.1) Tipología Entre Medianeras:

- a) Altura máxima: la correspondiente a la Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) del artículo 6.2.3. del Título 6.
- b) Perfil Edificable: de conformidad al artículo 6.3 inciso a) para Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) del Título 6 del presente Código.
- c) Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano Nº 6.2. (Nº a designar). b):
  - La Línea Oficial (L.O.).
  - La Línea de Frente Interno (L.F.I.).
  - Conformación de extensiones del Espacio Libre de Manzana de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 6.4.2.3 inciso c).
- d) Retiro de Frente: se permite el retiro parcial siempre que se llegue a las Líneas Divisorias de Parcelas con la edificación sobre la L.O.

3.1.2 Tipología de Perímetro Libre:

Por sobre la tipología de Entre Medianeras se debe desarrollar un volumen en perímetro libre.

- a) Plano Límite: la tipología debe desarrollarse en único volumen con diferentes alturas:
  - Sección a: cuarenta y nueve metros con noventa centímetros (49,90 m) desde cota de la parcela.
  - Sección b: sesenta metros con treinta centímetros (60,30 m) desde cota de la parcela.
- b) Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano Nº 6.2. (Nº a designar). b):
  - La Línea Oficial (L.O.) y/o Línea de Edificación (L.E.) retirada de la L.O.
  - Línea de Frente Interno (L.F.I.)
    - Retiro de línea divisoria de parcela lateral (dmin): seis metros (6 m), no permitiendo salientes sobre este Espacio Urbano.
- c) Retiro de Frente: se permite el retiro de la edificación de la L.O.

4 DUE 6.2.(Nº a designar.) Capacidad Constructiva: diecisiete mil cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados (17.497 m<sup>2</sup>).

5 DUE 6.2.(Nº a designar.) Usos del Suelo: Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos (A2), con los correspondientes requerimientos de estacionamiento Vehicular, para Bicicletas y Espacios de carga y descarga. Se debe generar fachadas activas con frente a las vías públicas.

6 DUE 6.2.(Nº a designar.) Compromiso ambiental: deberá destinar una superficie mínima equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela a cubierta o techo verde y a vegetación nativa para cumplimentar en demasía los requerimientos de los artículos 7.2.8.3.2. y 7.2.8.3.3. del Título 7.

ANEXO II. F  
NORMATIVA URBANÍSTICA

6.2.(Nº a designar). Área de Desarrollo Urbano Especial “AV. CORRIENTES 5761 ESQUINA AV. JUAN B. JUSTO 2572”

Nomenclatura Catastral: Circunscripción 018, Sección 031, Manzana 008, Parcela 005a

1 DUE 6.2.(Nº a designar.) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 6.2. (Nº a designar). a).

2 DUE 6.2.(Nº a designar.) Parcelamiento: No se permite englobamiento ni subdivisión parcelaria.

3 DUE 6.2.(Nº a designar.) Morfología:

3.1 DUE 6.2.(Nº a designar.) Tipología edilicia: Se permiten edificios Entre Medianeras, Perímetro Semilibre y Perímetro Libre, en combinación tipológica.

3.1.1 Tipología Entre Medianeras:

a) Altura máxima: Veintiocho metros con setenta centímetros (28,70 m) con una altura de Planta Baja mínima de seis metros (6 m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8 m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

b) Perfil edificable: no es de aplicación.

c) Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano Nº 6.2. (Nº a designar) b) y c):

- Las Líneas Oficiales y/o Líneas de Edificación según retiros.
- Líneas Divisorias de Parcela.
- Líneas Internas de Basamento en Planta Baja: desde prolongación virtual de la línea divisoria con la parcela 4 hasta el encuentro con la Línea Interna de Basamento paralela a la Av. Juan B. Justo y por esta hasta la Línea Interna de Basamento paralela a la Av. Corrientes.
- Retiros de edificación:
  - Retiros de frente:
    - en Planta Baja:
      - sobre Av. Corrientes se admite un retiro de la edificación de la L.O. ampliando la acera de uso público en un mínimo de tres metros (3 m), hasta altura bajo losa de N.P.T. seis metros con quince centímetros (6,15 m) y a una distancia mínima de seis metros (6 m) de la línea divisoria con la parcela 9.
      - sobre Av. Juan B. Justo se admite un retiro de la edificación de la L.O. ampliando la acera de uso público en un metro (1 m), hasta altura bajo losa de N.P.T. seis metros con quince centímetros (6,15 m).
    - sobre Planta Baja:
      - sobre Av. Corrientes se admite un retiro de la edificación de la L.O. en un mínimo de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m), desde una altura N.P.T. seis metros con quince centímetros (6,15 m) hasta una altura bajo losa de N.P.T. treinta metros con noventa centímetros (30,90 m) y a una distancia mínima de seis metros (6 m) de la línea divisoria con la parcela 9.
  - Retiro de línea divisoria de parcela lateral (dmin):
    - sobre Planta Baja:

- seis metros (6 m) en correspondencia con el área descubierta de la parcela 9, desde una altura N.P.T. seis metros con quince centímetros (6,15 m).
- cuatro metros (4 m), en correspondencia con el área descubierta de fondo de la parcela 4, desde una altura N.P.T. seis metros con quince centímetros (6,15 m).
- Enfrentamiento de áreas descubiertas: se debe enfrentar el patio lindero de la parcela 4 con un área descubierta de dimensiones similares en ancho y profundidad, no pudiendo ser el ancho menor a cuatro metros (4 m).

### 3.1.2 Tipología de Perímetro Semilibre:

Por sobre la tipología de entre medianeras se debe desarrollar un volumen de perímetro semilibre, apoyado sobre línea divisoria de la parcela 9.

a) Altura máxima: treinta y seis metros con cuarenta centímetros (36,40 m) desde la cota de parcela.

b) Perfil edificable: por sobre la altura máxima, debe construir un nivel retirado mínimo a dos metros (2m) de la L.O. con una altura máxima de dos metros con ochenta centímetros (2,80 m). Por encima de dicho nivel, debe construir un nivel, retirándose cuatro metros (4m) de la L.O. sin sobrepasar un plano trazado a cinco metros con sesenta centímetros (5,60 m) de la altura máxima.

c) Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano N° 6.2. (N° a designar) b) y c):

- Líneas Oficiales de las Av. Corrientes y Av. Juan B. Justo.
- Línea de fachada de contrafrente paralela a Av. Corrientes: coincidente con el primer cuerpo del edificio lindero. Luego debe separarse seis metros (6 m) hasta alcanzar el retiro de la línea divisoria de la parcela 4.
- Retiro de línea divisoria de parcela lateral (dmin): seis metros (6 m) desde parcela 4, no permitiendo salientes sobre este Espacio Urbano.

### 3.1.3 Tipología de Perímetro Libre:

Por sobre la tipología de perímetro semilibre se puede desarrollar un volumen de perímetro libre.

a) Plano Límite: setenta y dos metros con quince centímetros (72,15 m) desde la cota de la parcela.

b) Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano N° 6.2. (N° a designar) b) y c):

- Las Líneas Oficiales (L.O.)
- Retiro de línea divisoria de parcela lateral (dmin): seis metros (6 m) desde parcela 4 y 9, no permitiendo salientes sobre este Espacio Urbano.

4 DUE 6.2.(N° a designar.) Capacidad Constructiva: dieciséis mil quinientos cuarenta y tres metros cuadrados (16.543 m<sup>2</sup>).

5 DUE 6.2.(N° a designar.) Usos del Suelo: Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos (4).

Se debe generar fachadas activas con frente a las vías públicas.

## ANEXO II. G

### NORMATIVA URBANÍSTICA

6.2.(Nº. a designar) Área de Desarrollo Urbano Especial “AV. DEL LIBERTADOR 5723/47 ESQUINA LA PAMPA 1437/41”

Nomenclatura Catastral: Circunscripción 16, Sección 25, Manzana 67, Parcela 015d

1 DUE 6.2.(Nº a designar.) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 6.2. (Nº a designar). a).

2 DUE 6.2.(Nº a designar.) Parcelamiento: No se permite englobamiento ni subdivisión parcelaria.

3 DUE 6.2.(Nº a designar.) Morfología:

3.1 DUE 6.2.(Nº a designar.) Tipología edilicia: Se permiten edificios Entre Medianeras y Perímetro Semilibre en combinación tipológica.

3.1.1 Tipología Entre Medianeras:

a) Altura máxima: diecinueve metros con cincuenta y cuatro centímetros (19,54 m) desde la cota de la parcela.

b) Perfil edificable: Por sobre la altura máxima, se puede construir un nivel retirado mínimo a dos metros (2m) de la L.O. con una altura máxima de tres metros con veinticuatro centímetros (3,24 m). Por encima de dicho nivel, se pueden construir dos niveles, retirándose mínimo a cuatro metros (4m) de la L.O. y de la L.F.I. sin sobrepasar un plano trazado a nueve metros con setenta y dos centímetros (9,72 m) de la altura máxima. Dicho perfil se debe materializar en un desarrollo mínimo de veintinueve metros con treinta centímetros (29,30 m) de frente desde la línea divisoria con la parcela 18b.

Por encima de dicho nivel, resulta de aplicación el artículo 6.3.1.

La altura alcanzada por aplicación del perfil edificable descrito, de veintinueve metros con veintiséis centímetros (29,26 m), se podrá desarrollar sobre toda la L.O. de la Av. Del libertador y sobre la calle La Pampa hasta la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno perpendicular a la misma.

c) Área edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano Nº 6.2. (Nº a designar). b) y d):

- Para todos los niveles:
  - Líneas Oficiales y/o perfiles edificables correspondientes.
- Nivel Planta Baja:
  - Línea de contrafrente paralela a Av. Del Libertador a treinta y siete metros con setenta centímetros (37,70 m).
  - Línea Interna de Basamento paralela a la calle La Pampa.
- Nivel 1º a 3º:
  - Líneas Internas de Basamento.
- Nivel 4º a 6º:
  - Línea Interna de Basamento paralela a la Av. Del Libertador.
  - Línea de Frente Interno paralela a la calle La Pampa.
- Nivel 7º y 8º:
  - Línea Interna de Basamento paralela a la Av. Del Libertador.

- Línea de contrafrente paralela a la calle La Pampa a veinticuatro metros con treinta centímetros (24,30 m).

### 3.1.2 Tipología Perímetro Semilibre:

Por sobre la tipología entre medianeras se debe desarrollar un volumen de perímetro semilibre, apoyado sobre la línea divisoria con la parcela 14b.

a) Altura máxima: cuarenta y ocho metros con setenta centímetros (48,70 m) desde la cota de parcela, sobre Av. Del Libertador.

La altura máxima puede llevarse sobre la Línea Oficial de la calle transversal hasta la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno correspondiente a la Av. Del Libertador.

b) Perfil edificable: Por sobre la altura máxima, se puede construir un nivel, con una altura máxima de tres metros con veinticuatro centímetros (3,24 m), alcanzando así un plano límite de cincuenta y un metro con noventa y cuatro centímetros (51,94 m) según lo establecido en el apartado Área edificable - Nivel 15º y que se grafica en Plano N° 6.2.(N° a designar) c) y d):

Por encima de dicho nivel, resulta de aplicación el artículo 6.3.1.

c) Área edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano N° 6.2. (N° a designar) c) y d):

- Nivel 9º a 14º:
  - Líneas Oficiales y/o perfil edificable.
  - Línea Interna de Basamento correspondiente a la Av. Del Libertador y su prolongación virtual (hasta extensión apendicular del Espacio Urbano de frente de la calle La Pampa).
  - Extensión apendicular del Espacio Urbano de frente: retirado dos metros de la L.O. de La Pampa y desarrollo de frente entre L.F.I. y L.I.B. correspondiente a Av. Del Libertador.
  - Retiro lateral:
    - Nivel 14º: mínimo seis metros (6 m) de la línea divisoria con la parcela 14b.
  - Retiro de frente:
    - Nivel 12º: mínimo dos metros (2 m) de la L.O.
    - Nivel 13º: mínimo cuatro metros (4 m) de la L.O.
 En ambos casos, con un desarrollo de frente de seis metros desde la Línea Divisoria con la Parcela 14b.
- Nivel 15º:
  - Retiro de frente: mínimo a cuatro metros (4 m) de las L.O.
  - Retiro de línea divisoria de parcela lateral (dmin): seis metros (6 m) desde la Línea Divisoria con la Parcela 14b.
  - Retiro de contrafrente desde la L.I.B. y su prolongación virtual: según se grafica en Plano.

4 DUE 6.2.(N° a designar.) Capacidad constructiva: treinta y un mil cuatrocientos seis metros cuadrados (31.406 m<sup>2</sup>).

5 DUE 6.2.(N° a designar.) Usos del Suelo: Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos (4).

Se debe generar fachadas activas con frente a las vías públicas.

## ANEXO II. H NORMATIVA URBANÍSTICA

6.2.(Nº a designar) Área de Desarrollo Urbano Especial "ARCOS 1865/1873/1879/1883"

Nomenclatura Catastral: Circunscripción 016, Sección 025, Manzana 022, Parcelas 14a, 13a, 012b, 0011e

1 DUE 6.2.(Nº a designar.) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 6.2.(Nº a designar) a).

2 DUE 6.2.(Nº a designar.) Parcelamiento: Se permite englobamiento por única vez. No se permite subdivisión parcelaria.

3 DUE 6.2.(Nº a designar.) Morfología:  
Las piezas catalogadas (parcelas 12b, 13 y 14a) no pueden ser demolidas en su totalidad siendo de aplicación lo indicado en la normativa urbanística respecto a inmuebles catalogados.

3.1 Tipología edilicia: Se permite edificio Entre Medianeras y Perímetro Libre, en combinación tipológica.

3.1.1 Tipología Entre Medianeras:

- a) Altura: la correspondiente al Perfil Edificable para las Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) del artículo 6.2.3. del Título 6.
- b) Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano Nº 6.2.(Nº a designar) b) y c):
  - Línea Oficial y/o de Retiro de Edificación.
  - Líneas Divisorias de Parcela.
  - Retiros laterales y de fondo de acuerdo a conformación de extensiones del espacio libre de manzana de tipo irregular (EELMI).
  - Línea de fachada lateral de fondo y Línea de Frente Interno.
  - Retiro de edificación:
    - Retiro de frente: se debe materializar un retiro de la edificación desde una altura de ocho metros con ochenta centímetros (8,80 m) con la siguiente distancia:
      - De la L.O.: cuatro metros (4 m).Los balcones deben conformarse por detrás de la Línea Oficial y del retiro de frente de cuatro metros (4 m).

3.1.2 Tipología de Perímetro Libre:

Por sobre la tipología entre medianeras se puede desarrollar un volumen de perímetro libre.

- a) Plano Límite: setenta y un metros con cincuenta y cinco centímetros (71,55 m) desde cota de la parcela.

Se puede ejecutar una estructura aporticada de remate sobre el plano límite del edificio hasta una altura de dos metros con ochenta y cinco centímetros (2,85 m) por encima del plano límite, en la fachada de frente a la calle Arcos.

La misma debe estar en armonía con el conjunto no pudiendo tener por encima de la altura del parapeto elementos de cerramiento.

Dicha estructura no podrá superar un ancho y altura de cuarenta centímetros (0,40 m).

b) Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano N° 6.2.(N° a designar) b) y c).

- Línea de retiro de edificación.
- Línea de Frente interno.
- Retiro de edificación:
  - Retiro de frente: se debe materializar un retiro de la edificación con la siguiente distancia:
    - De la L.O.: cuatro metros (4 m).Los balcones deberán conformarse por detrás de los cuatro metros (4 m) del retiro de frente.
  - Retiro de las líneas divisorias de parcela laterales (dmin): seis metros (6 m). No se permite sobresalir con balcones sobre este Espacio Urbano conformado por el retiro mínimo.

4 DUE 6.2.(N° a designar.) Capacidad Constructiva: ocho mil sesenta metros cuadrados (8.060 m<sup>2</sup>).

5 DUE 6.2.(N° a designar.) Usos del Suelo: Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos (A2).

Se debe generar fachadas activas con frente a las vías públicas.

6 DUE 6.2.(N° a designar.) Compromiso ambiental: debe destinar una superficie mínima equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela a cubierta o techo verde para cumplimentar los requerimientos de los artículos 7.2.8.3. del Título 7.

ANEXO II. I  
NORMATIVA URBANÍSTICA

6.2.(Nº a designar) Área de Desarrollo Urbano Especial “ARCOS 3631/3635 ESQUINA CRISOLOGO LARRALDE 2057”

Nomenclatura Catastral: Circunscripción 16, Sección 29, Manzana 40, Parcela 1b.

1 DUE 6.2. (Nº a designar.) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 6.2. (Nº a designar) a).

2 DUE 6.2. (Nº a designar.) Parcelamiento: Se permite el englobamiento. No se permite subdivisión parcelaria.

3 DUE 6.2. (Nº a designar.) Morfología:

3.1 Tipología edilicia: Se permite edificio de Perímetro Libre.

3.1.1 Tipología de Perímetro Libre:

a) Plano Límite: sesenta y cinco metros con veinte centímetros (65,20 m) desde cota de la parcela. La altura de Planta Baja, mínima de ocho metros (8 m).

b) Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano Nº 6.2.(Nº a designar) b).

- Línea Oficial de la calle Arcos, Línea Particularizada de la calle Crisólogo Larralde y Líneas Divisorias de Parcela.
- Retiro de edificación:
  - Retiro de frente:
    - De L.O. calle Arcos:
      - a partir de la cota de la parcela hasta el plano límite, once metros con noventa centímetros (11,90 m) mínimo, desde el retiro (dmin) de la línea divisoria con la parcela 2 y hasta el retiro de frente de la calle Crisólogo Larralde.
      - en Planta Baja: hasta una altura de tres metros con veinte centímetros (3,20 m), desde una distancia de la línea divisoria con la parcela 2 de 27,76 m y hasta la línea de edificación particularizada de la calle Crisólogo Larralde, cuatro metros con ochenta centímetros (4,80 m) mínimo.
    - De línea particularizada de calle Crisólogo Larralde:
      - sobre la Planta Baja: por encima de ocho metros con veinte centímetros (8,20 m) y hasta el plano límite, un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) mínimo.
  - Retiro de la línea divisoria de parcela lateral (dmin):
    - de la parcela 2: seis metros (6 m), no permitiendo salientes sobre este Espacio Urbano conformado por el retiro mínimo.
    - de la parcela 1a: ocho metros (8 m), no permitiendo salientes sobre este Espacio Urbano conformado por el retiro mínimo.
    - En Planta baja: desde cota de la parcela hasta una altura de tres metros con veinte centímetros (3,20 m), tres metros con veinticinco centímetros (3,25 m) mínimo desde la línea divisoria con la parcela 1a.

4 DUE 6.2. (Nº a designar.) Capacidad constructiva: diez mil ciento setenta y seis metros cuadrados (10.176 m<sup>2</sup>).

5 DUE 6.2. (Nº a designar.) Usos del Suelo: Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos (4).

Se debe generar al menos una fachada activa con frente a la vía pública.

6 DUE 6.2. (Nº a designar.) Compromiso ambiental: debe destinar una superficie mínima equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela a suelo absorbente, cubierta o techo verde y porcentual a vegetación nativa para cumplimentar los requerimientos de los artículos 7.2.8.3. del Título 7.

## ANEXO II. J NORMATIVA URBANÍSTICA

5 U84) Disposiciones especiales de articulación para el “Hotel Particulier 11 de Septiembre”

5.1. Circunscripción 17, Sección 23, Manzana 53, Parcela 3.

5.1.1 Delimitación: Según Plano N° 5.7.77. a).

5.1.2 Parcelamiento: No se permite el englobamiento ni subdivisión parcelaria.

5.1.3 Disposiciones particulares:

a) Entre Medianeras: edificio con protección especial cautelar.

i) Área con valor patrimonial a conservar:

Altura Fija: coincidente con el nivel de piso terminado (NPT) de la azotea sobre el primer nivel, aproximadamente ocho metros con noventa y cinco centímetros (8,95 m).

Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano N° 5.7.77. b) y c):

- Retiro de edificación: se debe respetar el retiro existente del edificio con protección con la siguiente distancia:

De la L.O.: dos metros con noventa y cinco centímetros (2,95 m).

- Línea límite de preservación de fondo: diecinueve metros con cinco centímetros (19,05 m) de la L.O., correspondiente al sector del inmueble a conservar.

ii) Ampliación por adición de volumen:

Altura Fija: coincidente con el nivel de piso terminado (NPT) de la azotea sobre el primer nivel, aproximadamente ocho metros con noventa y cinco centímetros (8,95 m).

Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano N° 5.7.77. b) y c):

- A partir del límite del sector del inmueble a conservar hasta la Línea Interna de Basamento.

- Retiro lateral mínimo (dmin): tres metros (3 m) de la línea divisoria de parcela 2.

b) Perímetro Libre: ampliación con volumen sobre el edificio existente.

Plano Límite: cincuenta y tres metros con diez centímetros (53,10 m) medidos desde la cota de la parcela.

Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano N° 5.7.77. b) y c):

- Retiro de edificación:

- se debe materializar un retiro de diez metros (10 m) de la L.O. desde el nivel de piso terminado (NPT) de la azotea sobre el primer piso hasta el nivel superior subsiguiente.
- se debe materializar un retiro de la L.O. de seis metros con sesenta y cinco centímetros (6,65 m) por encima de una altura de diez metros con noventa centímetros (10,90 m). Se permite sobresalir con balcones sobre este Espacio Urbano hasta un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).
- Línea Interna de Basamento.
  - Retiro lateral mínimo (dmin): tres metros (3 m) de la línea divisoria de la parcela 2 y de cuatro metros (4 m) de la parcela 4.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** ANEXO II

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 20 pagina/s.