



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

"2019 -Año del 25° Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Informe

Número:

Buenos Aires,

Referencia: E. E. N° 37.614.511-GCABA-DGALE-19 - Ley N° 6.245 -Anexo III

ANEXO III

NORMAS URBANISTICAS

5.7.20U21 – Urbanización Lisandro de la Torre.

1 U21)Carácter general: Urbanización residencial con equipamiento y espacios verdes de uso público.

2 U21)Delimitación: Según Plano N° 5.7.20 “U21 - Urbanización Lisandro de la Torre”

3 U21)Disposiciones generales: Se regirá por lo dispuesto en este artículo y, en lo que no se contradiga, por las disposiciones generales del Título IV del cuerpo principal del Código Urbanístico relativas a Cesiones de Espacio Público, Parcelamiento y Apertura de Vías Públicas y las disposiciones generales del Título VI Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico.

4 U21)Disposiciones para la conformación y cesión del Espacio Público: En el parcelamiento se destinará como mínimo el sesenta y cinco por ciento (65%) de la superficie total para uso y utilidad pública.

La conformación de la cesión prevista en la propuesta de urbanización, parcelamiento y apertura de vía pública se distribuirá en todas las zonas que conforman el Área asegurando la accesibilidad y la conectividad del predio con el entorno circundante y la realización de las obras necesarias para garantizar la integración urbana y paisajística del conjunto.

Se garantizará una superficie mínima de 70.000 m² de suelo absorbente.

4.1 U21) Restricción al dominio: de resultar necesario previo al otorgamiento del permiso de obras, el propietario de la/s parcela/s deberá restringir su dominio mediante la constitución de una servidumbre administrativa, formalizada en escritura pública, por la cual se garantice el libramiento permanente al uso público, de la superficie de la parcela que resulte libre de edificación y se destine al uso público, con espacios verdes parquizados y áreas peatonales.

5 U21)Disposiciones particulares: El Área se divide en las siguientes zonas, según Plano N° 5.7.20.

5.1 U21) Zona 1 – ZONA EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

5.1.1 Delimitación: Según Plano N° 5.7.20.

5.1.2 Carácter: Zona destinada a la localización de equipamiento educativo.

5.1.3 Subdivisión: Se admite la subdivisión parcelaria.

5.1.4 Tipología edilicia: se admiten edificios de perímetro libre.

5.1.5 Morfología edilicia:

5.1.5.1 Retiros: mínimo cinco metros (5,00m) desde L.O de la calle Murguiondo y Paseo de los Artistas.

5.1.5.2 Ocupación del suelo: cuarenta por ciento (40%) edificable y sesenta por ciento (60%) libre.

5.1.5.3 Altura: Altura máxima dieciséis metros con cincuenta centímetros (16,5m) a contar desde la cota. Por encima de dicho nivel, se podrá materializar un nivel, retirándose a cuatro metros (4m) de la L.E, sin sobrepasar un plano límite trazado a cuatro metros (4m)

de la altura máxima de la fachada. En dicho nivel sólo podrán ubicarse servicios comunes, vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea.

5.1.6 Usos

Se permitirán los Rubros 3.1.1.Jardín maternal Gestión estatal, 3.1.3. Jardín de infantes, 3.1.5. Escuela infantil. Gestión estatal, 3.1.7. Centro de primera infancia, 3.1.8. Escuela primaria. Gestión estatal, 3.1.10. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión estatal, 3.1.13 Escuela de educación especial -con formación laboral-con internado- Oficial, 3.1.14. Escuela de educación especial con formación laboral sin Internado. Oficial,3.1.16 Escuela de educación especial -sin formación laboral-con Internado. Oficial, 3.1.18 .Escuela de educación especial -sin formación laboral-sin internado. Oficial, 3.1.21. Escuela secundaria. Gestión estatal, 3.1.23 Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión estatal, 3.1.25 .Establecimiento universitario, 3.1.29 Instituto de Enseñanza para niños, niñas y adolescentes oficial, 3.1.31 Instituto de Enseñanza para adultos oficial, para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B (3) de conformidad al Cuadro de Usos N° 3.3 del Código Urbanístico.

5.2 U21) Zona 2 – ZONA ESPACIO PÚBLICO - CULTURAL - ESPARCIMIENTO

5.2.1 Delimitación: Según Plano N° 5.7.20

5.2.2 Carácter: Zona de acceso público de espacios verdes parqueados, con equipamiento. Se garantizará el cincuenta por ciento (50 %) de suelo absorbente.

5.2.3 Retiro de L.E:mínimo quince metros (15,00 m) desde L.O de la calle Murguiondo, que conformará una superficie UP, de acuerdo a lo indicado en el Plano N° 5.7.20.

5.2.4 Protección: Deberá preservar una porción de las estructuras destinadas históricamente a pasarelas como testimonio simbólico de la actividad tradicional.

5.3 U21) Zona 3 – ZONA MIXTA

5.3.1 U21) Delimitación: Según Plano N° 5.7.20.

5.3.2 Carácter: Zona residencial de media densidad con actividades comerciales y de servicios compatibles con la vivienda.

5.3.3 Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de geometría, superficie y dimensiones mínimas de parcelas del Título IV del Código Urbanístico.

5.3.4 Tipología edilicia: se admiten edificios Entre Medianeras, Perímetro Libre o Perímetro Semilibre.

5.3.5 Retiros: Retiro de L.E: mínimo quince metros (15,00 m) desde L.O de la calle Murguiondo y la Av. Lisandro de la Torre, sobre el nivel + ,00 m. La Línea de Edificación bajo el nivel -0,00 m. para las mismas manzanas, será coincidente con la proyección de la L.O. que conformará una superficie UP, de acuerdo a lo indicado en el Plano N° 5.7.20. No podrá materializarse ningún cerramiento entre la L.O y la L.E.

5.3.6 Morfología edilicia:

5.3.6.1 Ocupación del suelo: cumplirá con la conformación de la L.F.I y de la L.I.B de acuerdo a la tipología a adoptar. De tratarse de intervenciones integrales en la manzana la conformación de la L.F.I y de la L.I.B no será exigible, pudiendo ocupar hasta el 75% de la parcela. El 25% restante será suelo absorbente.

5.3.6.2 Alturas: Altura máxima de dieciséis metros con cincuenta centímetros (16,50m) a contar desde la cota de la parcela. 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., sin sobrepasar un Plano Límite trazado a siete (7) metros de la altura máxima de la fachada, en este nivel podrán ubicarse servicios y espacios de uso común, la vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, en tanto no se superen los planos límite establecidos en el presente.

5.3.6.3 Superficie construible total: de acuerdo a ocupación del suelo y altura máxima y plano límite (sobre cota nivel cero de la parcela). No incluye superficie destinada en subsuelo a garaje o playa de estacionamiento comercial.

5.3.7 Usos

Se permitirán las siguientes Categorías 2. Diversiones públicas, cultura, culto y recreación, 3. Educación, 5. Sanidad y 9. Residencial; y Descripciones que a continuación se enumeran, reguladas para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B (3) de conformidad al Cuadro de Usos N° 3.3:

1.4 Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios

1.5 Alimentación en general y gastronomía

1.6 Comercio minorista alimenticio por sistema de venta

1.7 Comercio minorista no alimenticio por sistema de venta

1.8 Comercio minorista excluido comestible como uso principal

4.2 Alojamiento turístico hotelero

6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes

6.2 Servicios ocasionales para empresas o industrias

6.5 Servicios públicos

No se aplica el artículo 5.1.Deslinde, del Título 5 Urbanizaciones Determinadas del Anexo II del Código Urbanístico.

5.4 U21) Zona 4 – ESPACIO DE USO DEPORTIVO

5.4.1 Delimitación: Según Plano N° 5.7.20

5.4.2 Carácter: Zona de espacios verdes parqueizados con instalaciones deportivas.

5.4.3 Altura: altura máxima usos complementarios nueve metros (9,00 m).

5.4.4 Usos: Se permitirán los usos de la Descripción 2.3 Locales deportivos regulada para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B (3) de conformidad al Cuadro de Usos N° 3.3.

5.5 U21) Zona 5 – ZONA – ESPACIO PÚBLICO- EQUIPAMIENTO PUBLICO

5.5.1 Delimitación: Según Plano N° 5.7.20

5.5.2 Carácter: Zona de acceso público de espacios verdes parqueizados y equipamientos públicos y/o complementarios.

5.5.3 Retiros: Retiro de L.E: mínimo quince metros (15,00 m) desde L.O de la calle Murguiondo y la Av. Lisandro de la Torre sobre el nivel + ,00 m. La Línea de Edificación bajo el nivel -0,00 m. para las mismas manzanas, será coincidente con la proyección de la L.O. que conformará una superficie UP, de acuerdo a lo indicado en el Plano N° 5.7.20.

No podrá materializarse ningún cerramiento entre la L.O y la L.E.

5.5.4 Usos: Se permitirán los Rubros 2.3.5.Cancha de mini-futbol y/o futbol cinco, futbol, básquet, hockey, volleyball, handball, etc.; 3.1.3, Jardín de Infantes. Gestión estatal, 3.1.5 Escuela Infantil. Gestión estatal, 3.1.7. Centro de Primera Infancia, 3.1.8 Escuela Primaria Gestión estatal y 3.1.10 Escuela Primaria modalidad adultos de gestión estatal y a la Descripción 6.5 Servicios Públicos regulados para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo (3) de conformidad al Cuadro de Usos N° 3.3 del Código Urbanístico

5.6 U21 Zona 6 – URBANIZACION PARQUE (UP)- PARQUE JUAN BAUTISTA ALBERDI

5.6.1 Delimitación: Según Plano N° 5.7.20

5.6.2 Carácter: Zona destinada a espacios verdes y parqueización de uso público.

5.6.3 Protección: Deberán preservarse las construcciones existentes.

5.6.4 Altura: Altura máxima: doce metros (12,00m).

5.6.5 Usos: El Gobierno de la Ciudad podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de las Urbanizaciones Parque.

Se permitirán los Rubros 3.1.3, Jardín de Infantes. Gestión estatal, 3.1.5 Escuela Infantil Gestión estatal, 3.1.7. Centro de Primera Infancia regulados para el Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo (1) de conformidad al Cuadro de Usos N° 3.3 del Código Urbanístico

