

ANEXO II
NORMATIVA URBANÍSTICA.

5.7.66. U73- Parque público y Urbanización "Costa Urbana".

1 U73) Delimitación:

Av. España, canal del Río de la Plata, Río de la Plata y Av. España, según delimitación en Plancheta de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.66.

2 U73) Zonificación: Comprende 3 zonas.

2.1 U73) Zona1

2.1.1 U73) Carácter Urbanístico: Urbanización Parque (UP)

2.1.2 U73) Delimitación: según Plancheta de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.66 a).

2.1.3 U73) Área: treinta y ocho coma ochenta y siete por ciento (38,87%) superficie de la manzana.

2.2 U73) Zona2

2.2.1 U73) Carácter Urbanístico: área destinada a conjunto residencial, vivienda colectiva con equipamiento comercial, servicios, educacional y sanidad a nivel barrial.

2.2.2 U73) Delimitación: según Plancheta de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.66 a), b) y c).

2.2.3 U73) 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 prohíben estacionamientos en Planta Baja.

2.2.4 U73) Disposiciones Especiales

2.2.4.1 U73) Área de aplicación de las normas:

Área de urbanización: cuarenta y siete por ciento (47%) de la superficie de la manzana.

2.2.4.2 U73)

Área parcelamiento: sesenta y uno coma setenta y siete por ciento (61,77%) de la superficie del área de urbanización.

Área pública: treinta y ocho coma veintitrés por ciento (38,23) de área de urbanización.

2.2.4.3 U73) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

a) Edificabilidad: Debe cumplir con las disposiciones generales para Áreas de Urbanización Determinada, de acuerdo a:

R= 6

$r = h'/d' = 10$

b) Capacidad constructiva: 895.225 m2

c) Área edificable: F.O.S.: cincuenta y cinco (55%) del área de parcelamiento.

No serán de aplicación las disposiciones de los Art. 6.4.2 (L.F.I.) y 6.4.3 (L.I.B.) del Título 6.

d) Altura máxima / Plano límite:

La edificación se distribuye según las alturas de la siguiente manera:

		FOS
F.O.S. TOTAL		55,00%
Plano limite	145,00 m.	12%
Altura Máx.	31,20 m.	16%
Altura Máx.	17,20 m.	27%

Resulta de aplicación el artículo 5.2 en relación al perfil edificable para las volumetrías de altura máxima.

Las alturas se miden a partir de la cota de la parcela de acuerdo a la Cota o Nivel de Origen del Proyecto.

El plano límite para cada subsector se considera a partir de los cuatro metros (4,00 m) referenciado al Instituto Geográfico Nacional (IGN) (ex + 15,46m). La autoridad de aplicación en materia de catastro determina la Cota o Nivel de Origen del Proyecto en relación a los 4,00 m. del IGN.

2.3 U73) Zona 3

2.3.1 U73) Carácter Urbanístico: corresponde a los bañados y/o espejos de agua existentes de uso público.

2.3.2 U73) Delimitación: según Plancheta de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.66.

2.3.3 U73) Disposiciones particulares:

Área: superficie aproximada catorce coma trece por ciento (14,13%) de la superficie de la manzana.

3 U73) Disposiciones especiales comunes para el área

Las tierras que sean ganadas al Río de la Plata, lindantes al Área Especial Individualizada "U73- Parque público y Urbanización 'Costa Urbana", de acuerdo a los límites del área graficado en el Plano N° 5.7.66. "U73 - Parque público y Urbanización 'Costa Urbana", se afectarán a Urbanización Parque (UP) según artículo 7.2.4 del Código Urbanístico.

El Diseño urbanístico del sector deberá ser sometido a la aprobación del Consejo.

Dicho diseño deberá contemplar:

a) La estructura vial y su vinculación con la red vial primaria y secundaria de la ciudad (demostración de acceso y egreso vehicular correcto en tiempo y cantidad).

b) La estructura parcelaria.

c) La zonificación.

d) El soporte infraestructural:

- Red de distribución de agua potable.
- Red de desagües pluviales y cloacales.
- Red de energía eléctrica.
- Red de gas.
- Red telefónica.

Se deberá contar con la opinión favorable respecto a las propuestas a presentar relacionadas con las redes de servicios y su conexión con los troncales, para poder contar con una aprobación definitiva de la GCBA.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Buenos Aires,

Referencia: ANEXO II - LEY 6476

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 2 pagina/s.