



## Gobierno de la Ciudad Autónoma 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"*

### LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

#### Convocatoria a Audiencias Públicas - Nota N° 174/2022

**El Vicepresidente Primero a cargo de la Presidencia de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Emmanuel Ferrario, convoca a las siguientes Audiencias Públicas bajo la modalidad Mixta:**

**Fecha:** 3 de agosto de 2022

**Lugar:** En la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sita en Perú N° 160 y mediante la plataforma digital "Zoom". (Según Ley N° 6.306 que ha establecido modificaciones e incorporaciones a la Ley N° 6).

#### **13:00 horas**

Con el objeto de que los interesados presenten los reclamos y observaciones que consideren pertinentes con relación a la **Ley inicial publicada en el BOCBA N°6387 del 31 de mayo de 2022 referente al Expediente N° 1073-J-2022** por la cual: Artículo 1°.- Desaféctase del dominio público y declárase innecesario para la gestión del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la superficie de 8.99 m<sup>2</sup> (calculada) conformada por el polígono D-EH-D (D-E: 6.00m, E-H: 4.24m, D-H: 4.24m), según Plano MH-346-2019, correspondiente a la ochava de la Manzana 122, Sección 66, Circunscripción 1, sobre la que se asienta la unidad funcional N°1 del edificio situado en la Calle Sin Nombre Oficial N° 4665/69/73, esquina Calle Sin Nombre Oficial N° 3954/56/82, Calle Sin Nombre Oficial N° 4634/38/40, esquina Sendero Sin Nombre Oficial S/N°, conforme surge del Anexo I que forma parte integrante de la presente Ley. Art. 2°.- Incorpórase el polígono individualizado en el artículo 1° a la Manzana 122, Sección 66, Circunscripción 1. Art. 3°.- Desaféctase del dominio público y declárase innecesario para la gestión del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la superficie de 8.99 m<sup>2</sup> (calculada) conformada por el polígono B-CG-B (B-C: 6.00m, C-G: 4.24m, B-G: 4.24m), según Plano MH-279-2019, correspondiente a la ochava de la Manzana 126, Sección 66, Circunscripción 1, sobre la que se asienta la unidad funcional N° 6 del edificio situado en la Calle Sin Nombre Oficial N° 4671/73/75/91/95, esquina Calle Sin Nombre Oficial N° 3912/22/32/40, esquina Sendero Sin Nombre Oficial N° 4670/72/76/82/90/92, esquina Sendero Sin Nombre Oficial S/N°, conforme surge del Anexo II que forma parte integrante de la presente Ley. Art. 4°.- Incorpórase el polígono individualizado en el artículo 3° a la Manzana 126, Sección 66, Circunscripción 1. Art. 5°.- Desaféctase del dominio público y declárase innecesario para la gestión del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la superficie de 3.07m<sup>2</sup> conformada por el polígono G-H-I-G (G-H: 2.50m, H-I: 2.46m, I-G: 3.51m) según Plano MH-1113- 1996, correspondiente a parte de la ochava de la Parcela 3 de la Manzana 11H, Sección 66, Circunscripción 1 sobre la que se asienta parte de la unidad funcional N° 1 del edificio situado en la calle Fonrouge S/N°, esquina calle Coronel Martiniano Chilavert N° 5225/29/33/37/41/43/47/51/55/59/63/67/71/75/79/83/87/91/95/99, esquina calle Pola



## Gobierno de la Ciudad Autónoma 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"*

N° 4271/75/79/83/87/91/95/99, conforme surge del Anexo III que forma parte integrante de la presente Ley. Art. 6°.- Incorpórase el polígono individualizado en el artículo 5° a la Parcela 3, Manzana 11H, Sección 66, Circunscripción 1. ( Ver anexos de la Ley Inicial en el BOCBA N°6387 del 31 de mayo de 2022 referente al Expediente N° 1073-J-2022).

**Apertura del Registro de Participantes de la Audiencia:** 6/07/2022

**Cierre del Registro de Participantes de la Audiencia:** 29/07/2022 a las 13:00 hs.

### 15:00 horas

Con el objeto de que los interesados presenten los reclamos y observaciones que consideren pertinentes con relación a la **Ley inicial publicada en el BOCBA Nro. 6393 del 8 de junio de 2022 referente al Expediente N° 1043-D-2022 y agreg.** por la cual: Artículo 1°.- Desaféctase de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.5 Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B.2) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico, el polígono delimitado por el eje de la calle Vedia, vías del FFCC Mitre, eje de la calle Vilela y eje de la calle Cuba hasta su intersección con el

eje de la calle Vedia. Art. 2°.-Apruébanse las normas urbanísticas del Área de Arquitectura Especial AE-31- Lomas de Núñez del Código Urbanístico para el polígono delimitado por el eje de la calle Vedia, vías del FFCC Mitre, eje de la calle Vilela y eje de la calle Cuba hasta su intersección con el eje de la calle Vedia, que como Anexo I forma parte de la presente Ley. Art. 3°.-Aféctase el polígono determinado en el Artículo 2° y graficado en el Anexo II al Área de Arquitectura Especial AE-31- Lomas de Núñez del Código Urbanístico. Art. 4°.- Incorpóranse como punto 4.1.25.AE31 – Lomas de Núñez al apartado 4. "Áreas de Arquitectura Especial" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico las normas aprobadas en el Artículo 2° para el polígono determinado en el Artículo 3° de la presente Ley. Art. 5°.- Incorpórase el Plano N° 4.1.25.AE31 – Lomas de Núñez al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico, que como Anexo II forma parte integrante de la presente Ley. Art. 6°.- Modifícase la Plancheta N° 3 del Anexo IV "Planchetas de Edificabilidad y Usos" del Código Urbanístico conforme a los Anexos I y II de la presente Ley. Art. 7°.- Catalogácese con Nivel de Protección Cautelar en los términos del apartado 9.1.2.1. Procedimiento para la catalogación y revisión del catálogo, correspondiente al artículo 9.1.2. "Catalogación" del Código Urbanístico, según los Criterios de Valoración presentados en la Ficha de Catalogación adjunta en los Anexos III y IV, los siguientes inmuebles: S-M-P DIRECCION 029-031-023 Arcos 4050-4052 029-033-023 Arcos 4202 - Ruiz Huidobro 2115- 2119. Art. 8°.- Incorpóranse los inmuebles catalogados por el Artículo 7° al Catálogo de Inmuebles Protegidos, previsto en el artículo 9.1.2.3. Catálogo, del Anexo I "Catálogo de Inmuebles Catalogados" del Código Urbanístico. Art. 9°.- El Poder Ejecutivo, a través de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro dependiente de la Subsecretaría de Gestión Urbana, deberá asentar en la Documentación Catastral correspondiente, la catalogación establecida por el Artículo 7°. Art. 10.-Incorpórase el siguiente inciso 12.9.18 del artículo 12 Zonificación de la Ley N° 2936, de conformidad al siguiente texto: 12.9.18 Área AE 31 Lomas de Núñez: Se asimila a Distrito APH. No se admite ningún tipo de publicidad. Art. 11.-Sustitúyese el inciso 3.1 U23 del artículo 5.7.22. U23 "Barrio Nuevo Belgrano", del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del



## Gobierno de la Ciudad Autónoma 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"*

---

Código Urbanístico, por el siguiente: "3.1 U23) Carácter: Área destinada al uso residencial exclusivo y al equipamiento al servicio de la vivienda." Art. 12.-Sustitúyese el inciso 3.2 U23 del artículo 5.7.22. U23 "Barrio Nuevo Belgrano", del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico, por el siguiente: "3.2 U23) Estructura parcelaria Parcela menor: Superficie máxima: cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m<sup>2</sup>) Parcela mayor: Para ser considerada parcela mayor debe cumplir con dos condiciones: Superficie mínima: superar los cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m<sup>2</sup>) hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500m<sup>2</sup>). Frente mínimo: catorce metros (14 m). Parcela superior: Para ser considerada parcela superior debe cumplir con dos condiciones: Superficie mínima: superar los mil quinientos metros cuadrados (1.500m<sup>2</sup>). Frente mínimo: veinticinco metros (25,00 m.) Se prohíbe englobar para obtener parcela superior o para ampliar sus dimensiones de superficie y/o frente. Art. 13.- Sustitúyese el inciso 3.3.3 U23) del artículo 5.7.22. U23 "Barrio Nuevo Belgrano", del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico, por el siguiente: "3.3.3 U23) Edificación en parcela superior Edificio entre Medianeras - F.O.S.: hasta cincuenta por ciento (50%). - Retiro de frente y fondo, según Figura N° 5.7.22 b). - Plano Limite: nueve metros (9m). Edificio de perímetro semilibre. - F.O.S.: hasta cincuenta por ciento (50%). - Retiro de frente y fondo, según Figura N° 5.7.22 b). - Plano Limite: nueve metros (9m). Ante la existencia de un edificio consolidado entre medianeras, en predio lindero lateral, se permite optar por adosar la nueva edificación sobre el muro divisorio existente, siempre que se mantenga el retiro obligatorio sobre el otro lateral, según retiros según Figura N° 5.7.22 b). Edificio de perímetro libre. Pueden materializarse cuando estén flanqueados por cualquiera de las tres tipologías permitidas en el área según las condiciones que se detallan: - F.O.S.: hasta cincuenta por ciento (50%). - Retiro de edificación, según Figura N° 5.7.22 b). - Plano Limite: diecisiete metros cuarenta centímetros (17,40 m.). Cuando el o los edificios linderos sean entre medianeras y estén consolidados, se debe generar combinación tipológica. La altura máxima de los Edificios Entre Medianeras o Perímetro Semilibre que conformen la combinación tipológica es de nueve (9,00) metros. Sobre esa altura, generando un volumen exento separado tres metros (3,00 m) de la L.D.P. se podrá alcanzar el plano límite de diecisiete metros cuarenta centímetros (17,40 m.). Los Edificios de Perímetro Libre en parcelas flanqueadas por Edificios de Perímetro Libre existentes deben guardar una separación mínima de las L.D.P. según Figura N° 5.7.22 b). Art. 14.-Incorpórase el inciso 3.3.4 U23) al artículo 5.7.22. U23 "Barrio Nuevo Belgrano", del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico siguiente: 3.3.4 U23) Disposiciones particulares: En ningún caso será de aplicación el artículo 6.5.5 sobre completamiento de tejido. Art. 15.-Sustitúyese el inciso 3.4 U23) del artículo 5.7.22. U23 "Barrio Nuevo Belgrano", del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico, por el siguiente: 3.4 U23) Usos Los usos del suelo Comerciales, de Servicios y de Educación se permiten solo en las parcelas que cuenten con planos de registro en etapa de proyecto; plano de permiso de ejecución; habilitación; o autorización. El Rubro 9.1 Vivienda individual se permite en todas las parcelas. 3.4.1- Actividades existentes de uso conforme: Las actividades existentes habilitadas o autorizadas en la Zona, cuyo rubro se encuentre incluido en el listado del inciso 3.4.1.1 podrán seguir funcionando. Asimismo, pueden cambiar el rubro optando por otro del



## Gobierno de la Ciudad Autónoma 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"*

mismo listado. Pueden introducirse reformas, renovaciones, y/o ejecutarse obras de mantenimiento en los locales donde funcionen las actividades existentes habilitadas o autorizadas, siempre que no impliquen ampliaciones. 3.4.1.1 – Rubros Permitidos De conformidad al inciso 3.4.1 se permiten los siguientes Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo A (1) del Título 3 del Código Urbanístico: De la Categoría "1. Comercial", se permiten los rubros de las siguientes descripciones: De la Descripción 1.4 Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios se permiten los rubros: 1.4.3. Maxikiosco 1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio). De la Descripción "1.6 Comercio minorista alimenticios por sistema de venta" se permiten los rubros: 1.6.4. Autoservicio de proximidad. De la Categoría "3. Educación" se permiten todos los rubros de la descripción: 3.1. Establecimientos educacionales. De la Categoría "6. Servicios" de la Descripción "6.1. Servicios para la vivienda y sus ocupantes" se permiten los rubros: 6.1.6 Cobro de impuestos y servicios. 6.1.8 Estudio profesional 6.1.12- Garaje Comercial. El presente uso debe localizarse solamente bajo cota cero, en parcelas que cuenten y/o soliciten Permiso de Obra para un edificio que alcance el setenta y cinco por ciento (75%) de la altura máxima de la zona. No podrá exceder el área edificable establecida entre la LO y la LFI, preservando el Espacio y el Centro Libre de Manzana. 6.1.16 Salón de estética. 6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos. De la Descripción "6.5. Servicios públicos" se permite el rubro: 6.5.5. Policía (comisaría). De la Categoría "9. Residencial" se permiten las Descripciones: 9.1 Vivienda individual 3.4.1.2 – Condiciones particulares para Parcelas Superiores De conformidad al inciso 3.4.1 se permiten los siguientes Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo A (1) del Título 3 del Código Urbanístico: De la Categoría "6. Servicios" de la Descripción "6.1. Servicios para la vivienda y sus ocupantes" se permiten el rubro: 6.1.12- Garaje Comercial. El presente uso debe localizarse solamente bajo cota cero, en parcelas que cuenten y/o soliciten Permiso de Obra para un edificio que alcance el setenta y cinco por ciento (75%) de la altura máxima de la zona. No podrá exceder el área edificable establecida entre la LO y la LFI, preservando el Espacio y el Centro Libre de Manzana. De la Categoría "9. Residencial" se permiten las Descripciones: 9.1 Vivienda individual 9.2 Vivienda colectiva 3.4.2 – Actividades existentes de uso no conforme Aquellos usos habilitados o autorizados que no se encuentren dentro de los rubros permitidos en el inciso 3.4.1.1, pueden solicitar la continuidad del uso al Organismo Competente. Con posterioridad a la nota de opinión solicitada al Consejo Consultivo y la emisión del dictamen del Consejo, dicho organismo dispondrá sobre la viabilidad de la misma." Art. 16.-Sustitúyese el inciso 9 U23) del artículo 5.7.22 U23 "Barrio Nuevo Belgrano" del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del Código Urbanístico, aprobado por Ley 6099 (texto consolidado por Ley 6347) y su modificatoria Ley 6361, por el siguiente: "9. U23) El Organismo Competente, previo al Dictamen del Consejo, requerirá al Consejo Consultivo de la Comuna correspondiente a la ubicación del inmueble, un informe no vinculante en relación a las peticiones que reciba con referencia a la aplicación de estas normas, debiendo pronunciarse al respecto en un plazo de quince (15) días hábiles de notificado, bajo apercibimiento de continuar el trámite de las actuaciones." ( Ver anexos de la Ley Inicial en el BOCBA Nro. 6393 del 8 de junio de 2022 referente al



## Gobierno de la Ciudad Autónoma 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"

---

Expediente N° 1043-D-2022 y agreg.).

**Apertura del Registro de Participantes de la Audiencia:** 6/07/2022

**Cierre del Registro de Participantes de la Audiencia:** 29/07/2022 a las 15:00 hs.

**Inscripción de Participantes:** Las Audiencias se realizarán en la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sita en Perú N° 160, y mediante la plataforma digital de videoconferencias "Zoom" a la cual accederán las personas que se inscriban previamente en el sitio web [www.legislatura.gov.ar](http://www.legislatura.gov.ar). Es de estricto cumplimiento acreditar identidad con DNI, LC o LE el día de la Audiencia Pública. Las personas jurídicas deberán hacerlo únicamente a través de sus representantes legales acreditando personería jurídica mediante el mail [dg.gypciudadana@legislatura.gov.ar](mailto:dg.gypciudadana@legislatura.gov.ar) o personalmente en la Dirección General de Gestión y Participación Ciudadana de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sita en Perú 160. Primer Piso Oficina 110, teléfono (011) 4338-3151 de 10 a 18 hs.

**Público en General:** Las Audiencias serán transmitidas en vivo a través del canal oficial de la Legislatura de la plataforma [www.youtube.com](http://www.youtube.com): [www.youtube.com/legisCABA](http://www.youtube.com/legisCABA) y [www.youtube.com/LegisCABA2](http://www.youtube.com/LegisCABA2)

Aquellos Ciudadanos que no cuenten con acceso a medios virtuales, deberán comunicarse con la Dirección General de Gestión y Participación Ciudadana al **teléfono (011) 4338-3151** de 10 a 18 hs. o vía correo electrónico a [dg.gypciudadana@hotmail.com](mailto:dg.gypciudadana@hotmail.com) y a [dg.gypciudadana@legislatura.gov.ar](mailto:dg.gypciudadana@legislatura.gov.ar) a los efectos de facilitar su participación mediante los medios que se dispondrán en la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sita en Perú N° 160, garantizando el cumplimiento de las medidas sanitarias correspondientes.

**Vista completa de la Ley Inicial y de los Expedientes:** Mediante el sitio web [www.legislatura.gov.ar](http://www.legislatura.gov.ar).

**Informes:** mediante el mail [dg.gypciudadana@legislatura.gov.ar](mailto:dg.gypciudadana@legislatura.gov.ar) o llamando a Dirección General de Gestión y Participación Ciudadana de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al **teléfono (011) 4338-3151 de 10 a 18 hs.**

**Autoridades de la Audiencia:** El Presidente de la Legislatura, o quien se designe conforme lo dispone el Art. 11° de la Ley N° 6 (texto consolidado por la Ley N° 6.017).

**Silvina García**  
Directora General

Inicia: 4-7-2022

Vence: 5-7-2022

---