



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"

Exp. 1043-D-22 y agreg.

Buenos Aires, 19 de mayo de 2022

Ley

(Aprobación inicial conforme lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

Artículo 1º.- 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. 2º.-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. 3º.-Aféctase el polígono determinado en el Artículo 2º y graficado en el Anexo II al Área de Arquitectura Especial AE-31- Lomas de Núñez del Código Urbanístico.

Art. 4º.- 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 2º para el polígono determinado en el Artículo 3º de la presente Ley.

Art. 5º.- 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. 6º.- 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. 7º.- Catalogábase 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



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"

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 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 (450m²)

Parcela mayor: Para ser considerada parcela mayor debe cumplir con dos condiciones:

Superficie mínima: superar los cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m²) hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500m²). 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 (1.500m²). 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



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"

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



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"

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 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:



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"

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."

Art. 17.-Publíquese y cúmplase con lo establecido en los artículos 89° y 90° de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. **Ferrario - Schillagi**