

Proyecto de Ley

Título I: Ajustes normativos del Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación

Artículo 1°.- Sustituyese el artículo 3.7.30. APH-36: Plaza Arenales y Estación Devoto, del Título 3 “Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico, aprobado por Ley N° 6.099 (texto consolidado por Ley N° 6.347) y su modificatoria Ley N° 6.361, por el siguiente:

3.7.30. APH36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación

1 APH36) Carácter:

*Zona destinada a la localización de vivienda individual y colectiva caracterizada por su singular trazado urbanístico, **escala urbana**, y por el arbolado del espacio público y la forestación de los espacios privados, elementos que, en conjunto, conforman un ámbito de alta calidad ambiental. Dentro de este Área la Plaza Arenales, la Estación Devoto del ex Ferrocarril Gral. San Martín, son hitos urbanísticos y lugar de encuentro social del barrio.*

2 APH36) Delimitación:

El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos N° 3.7.30a.

3 APH36) Parcelamiento:

No se admite el englobamiento de parcelas

4 APH36) Obligación de Proteger:

4.1 APH36) Protección especial:

Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.30b, Plano N° 3.7.30c y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH36, Plaza Arenales y Estación Devoto, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico.

4.1.1 APH36) Protección edilicia:

4.1.1.1 APH36) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH36, Plaza Arenales y Estación Devoto, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integral (I), Estructural (E) y Cautelar (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH36) Protección Ambiental:

Los niveles de calidad ambiental se indican en el Plano N° 3.7.30c. El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público y los jardines visibles desde la vía pública comprendidos en el polígono, según los niveles de calidad ambiental.

Todas las obras y acciones dirigidas a conservar el valor de estos conjuntos, a afirmar las tendencias existentes o a generar nuevas lecturas de los mismos y a establecer nexos inter-espaciales para reforzar circuitos internos, quedan sujetos a Normas Generales:

- a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas graníticas y/o calcáreas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.*

Se preservarán las calzadas de adoquinado existentes, en las que solo podrán llevarse a cabo obras de reparación conservando la materialidad original y un lecho de asentamiento que asegure el drenaje natural de las aguas de lluvia.

b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.

c) Toldos: Se prohíbe la instalación de Toldos, excepto en los ámbitos denominados Conjunto Plazoletas Estación Devoto; Diagonal Fernández de Enciso entre Asunción y Nueva York y Calle Nueva York entre Fernández de Enciso y Lincoln.

d) Publicidad: Se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente. Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor, con luz de neón incorporada escondida; con letras pintadas o aplicadas; o de chapa con letras caladas luminosas. Los letreros frontales deberán inscribirse en el ancho de los vanos y no sobresalir del plano que los contiene, sin obstruir aberturas existentes y/o deteriorar molduras o cualquier otro elemento plástico de la fachada.

En los toldos solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los mismos.

Está prohibido el emplazamiento de estructuras publicitarias. No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este Área.

e) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos.

f) Iluminación, señalización y sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos. Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.

Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

La señalización responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

*g) Mobiliario urbano: Se evitará la polución del espacio público. Se prohíbe la instalación de refugios para paradas de transporte público. Todo elemento a instalarse con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán responder a un proyecto integral de diseño contemporáneo y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente **y cumplimentar lo establecido en el inciso 7 APH36) Disposiciones generales APH36 – Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación***

h) Empresas de servicios públicos y privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado. Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo Competente.

i) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse los planos de elevación correspondientes a consideración del Organismo Competente.

Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos, visibles desde la vía pública o desde el espacio libre de manzana, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras.

*No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública, **de acuerdo a los lineamientos establecidos por el Código de Edificación.***

j) Actividades en la vía pública: El Órgano Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales cuyas instalaciones temporales no alteren el trazado ni dañen elementos propios de los espacios verdes.

4.1.2.1 APH36) Nivel 1 Protección Ambiental - Ámbito Consolidado

Estos Ámbitos son:

- Plaza Arenales y entorno, excepto la calle Nueva York entre Diagonal Fernández de Enciso y Diagonal Lincoln;*
- Boulevard Chivilcoy entre José Cubas y Pareja y Boulevard Salvador María del Carril;*
- Calle José Luis Cantilo entre Mercedes y Fernández de Enciso;*
- Diagonal Lincoln entre la calle José Cubas y Mercedes;*
- Calle Gualaguaychú entre Gutiérrez y José Luis Cantilo;*
- Calle Gutiérrez entre Gualaguaychú y Fernández de Enciso. Niveles de Intervención*

4.1.2.1.1 APH36) Plaza Arenales y entorno:

Rigen los literales a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k) del artículo 4.1.2 de esta APH.

d) Publicidad: Se prohíbe la instalación de publicidad en el ámbito exclusivo de la Plaza Arenales.

g) Mobiliario urbano: Deberá conservarse el mobiliario histórico y de requerirse la renovación de piezas faltantes y/o deterioradas, se deberá presentar un proyecto integral que contemple un diseño contemporáneo y armónico con los elementos a preservar.

l) Monumentos y piezas escultóricas: En el Listado de Monumentos y Piezas escultóricas Área APH36 Plaza Arenales y Estación Devoto, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los elementos protegidos. Cualquier intervención sobre monumentos y piezas escultóricas deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y PIEZAS ESCULTÓRICAS ÁREA APH36 PLAZA ARENALES Y ESTACIÓN DEVOTO

C	S	M	Ubicación	Denominación
15	83	67	Plaza Arenales	Mástil
15	83	67	Plaza Arenales	Escultura “Antonio Devoto”
15	83	67	Plaza Arenales	Imagen de la Virgen María
15	83	67	Plaza Arenales	Placa Cincuentenario de la Plaza Arenales

4.1.2.1.2 APH36) Boulevard Chivilcoy entre José Cubas y Pareja y Boulevard Salvador María del Carril.

Rigen los literales: a), b), c), d), f), g), h), i), j), k) del artículo 4.1.2. de esta APH.

Disposiciones particulares:

a) Calzadas: Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro.

4.1.2.1.3. APH36) Calle José Luis Cantilo entre Mercedes y Fernández de Enciso.

Rigen los literales: a), b), c), d), f), g), h), i), j), k), del artículo 4.1.2 de esta APH.

Disposiciones particulares:

a) Calzadas: Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro; **de acuerdo a los establecido en el Artículo 4.1.2 – Inciso a) de la presente ley.**

4.1.2.2 Nivel 2 Protección Ambiental - Ámbito Preconsolidado

Estos Ámbitos son:

- Diagonal Fernández de Enciso entre Asunción y Nueva York; Calle Nueva York entre Fernández de Enciso y Lincoln y Conjunto Plazoletas Estación Devoto. Componentes: calle Asunción entre Gutiérrez y Lavaisse, calle Lavaisse entre Asunción y Gutiérrez, Gutiérrez entre Lavaisse y Asunción.

- Calle Gutiérrez entre Mercedes y Sanabria; Calle Sanabria entre Asunción y Fernández de Enciso y Calle Pedro Morán entre Gutiérrez y Sanabria.

- Diagonal Lincoln entre Nueva York y Mariscal Solano López; Diagonal Fernández de Enciso entre Bahía Blanca y José Cubas; Diagonal Fernández de Enciso entre Gutiérrez y José Luis Cantilo y Boulevard Chivilcoy entre Nueva York y Pedro Morán.

Niveles de Intervención:

4.1.2.2.1 APH36) Diagonal Fernández de Enciso entre Asunción y Nueva York; Calle Nueva York entre Fernández de Enciso y Lincoln y Conjunto Plazoletas Estación Devoto.

Rigen los literales a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k) del artículo 4.1.2 de esta APH.

Disposiciones particulares:

a) Calzadas (exclusivamente para el Conjunto Plazoletas Estación Devoto): Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro.

c) Toldos: Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza. Los toldos deberán colocarse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras, respetando la morfología edilicia. Los toldos deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

e) Forestación: Se deberá incorporar nuevas especies arbóreas de acuerdo a la Ley de arbolado público a fin de que su calidad ambiental se equipare a la de los ámbitos consolidados.

4.1.2.2.2 APH36) Calle Gutiérrez entre Mercedes y Sanabria; Calle Sanabria entre Asunción y Fernández de Enciso. Calle Pedro Morán entre Gutiérrez y Sanabria.

Rigen los literales: a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k) del artículo 4.1.2 de esta APH. Disposiciones particulares:

a) Calzadas: Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro.

e) Forestación: Se deberá incorporar nuevas especies arbóreas de acuerdo a la Ley de arbolado público a fin de que su calidad ambiental se equipare a la de los ámbitos consolidados.

4.1.2.2.3 APH36) Diagonal Lincoln entre Nueva York y Mariscal Solano López; Diagonal Fernández de Enciso entre Bahía Blanca y José Cubas; Diagonal Fernández de Enciso entre Gutiérrez y José Luis Cantilo y Boulevard Chivilcoy entre Nueva York y Pedro Morán. Rigen los literales: a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k) del artículo 4.1.2 de esta APH.

Disposiciones particulares:

a) Forestación: Se deberá incorporar nuevas especies arbóreas de acuerdo a la Ley de arbolado público a fin de que su calidad ambiental se equipare a la de los ámbitos consolidados.

4.2 APH36) Protección General

4.2.1 APH36) Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no Sujetos a protección especial. Este punto se refiere a la normativa general de tejido y tipología edilicia para lotes vacíos y edificios no sujetos a protección especial.

4.2.1.1 APH36) Normas Particulares

Los inmuebles no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH36: Plaza Arenales, Estación Devoto y Zona de Amortiguación, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se deberán ajustar a los siguientes parámetros:

a) Tipología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre de acuerdo a las siguientes disposiciones generales:

b) Área edificable sobre cota de parcela: se encuentra limitada por la L.R.O y la L.F.I. En todos los casos se garantiza a las parcelas una banda edificable mínima de dieciséis metros (16m), medida desde la Línea Oficial (L.O.)

c) Retiro de Frente **obligatorio**: tres (3) metros

En los lotes de esquina, el retiro de frente será motivo de consulta al Órgano Competente quién determinará su forma de ejecución en armonía con las construcciones catalogadas y la localización y dimensiones de la parcela en estudio.

d) Altura Máxima: nueve (9) metros a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de dos (2) metros desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de nueve (9) metros y con un plano límite horizontal a doce (12) metros desde la cota de la parcela.

No es de aplicación el Art. 6.5.5 Completamiento de Tejido o Edificabilidad.

e) Subsuelo: Entre la L.O. y la L.I.B. se puede edificar un subsuelo de profundidad máxima de tres metros (3,00m) exclusivamente para dar cumplimiento a los requerimientos obligatorios de módulos de estacionamiento y servicios según el destino del edificio.

5 APH36) Usos Permitidos

- a) Vivienda individual**
- b) Vivienda Colectiva**

Disposiciones particulares:

Se respetarán los usos comerciales existentes con habilitación otorgada conforme a la norma aplicable oportunamente, no admitiéndose la construcción de nuevos locales comerciales, ni la ampliación de los existentes.

Se respetarán las expansiones gastronómicas con permiso otorgado, hasta el vencimiento de los mismos.

Los usos comerciales existentes deberán inscribirse en el Registro de actividades catalogadas como potencialmente contaminantes por ruido y vibraciones, en el marco del Título III - Prevención de la contaminación acústica, de la Ley N°1540 y sus requerimientos.

La Autoridad de Aplicación, establecerá horarios y espacios exclusivos para garantizar las actividades de carga y descarga en la vía pública.

Los requerimientos mínimos para guarda, estacionamiento y movimiento de vehículos se regirán según lo establecido en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

No será de aplicación el Art. 5.1.1 Deslinde

La Autoridad de Aplicación establecerá, mediante instrumentos de participación ciudadana, mecanismos de incentivo y desincentivo para regular la intensidad y saturación de usos comerciales en el área, en el marco de lo establecido en el Título 3. Normas de uso del suelo del Código Urbanístico y en base a lo establecido en el Artículo 65 de la presente ley.

6 APH36) Incentivos

Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH36 PLAZA ARENALES Y ESTACIÓN DEVOTO Y ZONA DE AMORTIGUACIÓN

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤de 60 años	50
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	≤de 60 años	30

El tributo a eximir comprende solo al impuesto inmobiliario.

7 APH36) Disposiciones generales APH36 – Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación

- a) No se admiten usos y/o expansiones comerciales en el espacio público*
- b) No se admiten usos y/o expansiones comerciales en pulmones de manzana.*
- c) No será de aplicación el Artículo 10.4. Plan para Parcelas Mayores de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m²).*
- d) No será de aplicación el Artículo 10.5 – Plan de Detalle, del Código Urbanístico, cuando sea solicitado por titulares de dominio de parcelas de una misma manzana cuyas superficies sumadas alcancen cinco mil (5.000) m².*
- e) No será de aplicación el Artículo 10.9 - Convenios Urbanísticos, del Código Urbanístico*
- f) Consulta y participación vecinal: El Organismo Competente debe requerir al Consejo Consultivo de la Comuna 11 y a las asociaciones vecinales del barrio de Devoto, un informe en relación a las peticiones de cualquier tipo (certificados urbanísticos, demolición, permisos de obra nueva o ampliaciones o modificaciones, solicitud de habilitaciones, obras en el espacio público, etc.) que impulse o reciba con referencia a la aplicación de estas normas, en el ámbito del APH36 – Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación. El mismo deberá pronunciarse al respecto en un plazo de treinta (30) días hábiles de notificada, bajo apercibimiento de continuar el trámite de las actuaciones.*

Título II: Ampliación de la Zona de amortiguación– Manzanas adyacentes del actual APH-36 - Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación

Artículo 2º.- Desafectase de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.5 Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B.2) y Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B.1) del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del Código Urbanístico, a las manzanas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de las calles Navarro, Desaguadero, José Cubas, Allende, Vallejos, Marcos Paz, Gabriela Mistral, Sanabria, Carlos Antonio López, Gualaguaychú, Griveo, Mercedes, Ladines, Joaquín .V.Gonzalez, Carlos Antonio López, San Nicolás, Mosconi, Emilio Lamarca, Fernandez de Enciso, San Nicolás, José Cubas, Concordia, Gutenberg, Llavallol, Asunción, Campana, Navarro, Chivilcoy, Mariscal Solano López, San Nicolás, Gutenberg, José Cubas, Sanabria, Nueva York, Segurola y Navarro.

Artículo 3º.- Desaféctese de las condiciones de mixtura de usos del suelo 1 y 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo del Código Urbanístico, a las manzanas comprendidas en el artículo 2º.

Artículo 4º.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3. Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II. Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico. (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a las manzanas comprendidas en el polígono determinado en el Artículo 2º de la presente ley, a excepción de las manzanas delimitadas por el eje de la Avenida Mosconi, Bahía Blanca, Gabriela Mistral, San Nicolás.

Título III: Ampliación de la Zona de amortiguación – Manzanas frentistas a la Av. Francisco Beiró

Artículo 5º.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, al polígono conformado por

la Av. Francisco Beiró, Cuenca, Navarro y Pedro Calderón, a excepción de las parcelas frentistas a la Av. Francisco Beiró y la calle Cuenca.

Artículo 6°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3. Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), al polígono conformado por la Av. Francisco Beiró, Cuenca, Navarro y Pedro Calderón de la Barca, a excepción de las parcelas frentistas a Av. Francisco Beiró y a la calle Cuenca.

Título IV: Ampliación de la Zona de amortiguación – Manzanas frentistas a la Av. San Martín

Artículo 7°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, a la manzana conformada por Cuenca, Mariscal Solano López, Campana, Navarro, a excepción de las parcelas frentistas a Cuenca.

Artículo 8°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3 – Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a la manzana conformada por Cuenca, Mariscal Solano López, Campana, Navarro, a excepción de las parcelas frentistas a Cuenca.

Artículo 9°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, a la manzana conformada por la Av. San Martín, Mariscal Solano López, Campana, Pedro Morán, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 10°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3 – Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a la manzana conformada por la Av. San Martín, Mariscal Solano López, Campana, Pedro Morán, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 11°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, a la manzana conformada por la Campana, Nueva York, Llavallol y Asunción.

Artículo 12°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3 – Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a la manzana conformada por Campana, Nueva York, Llavallol y Asunción.

Artículo 13°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, a la manzana conformada por la Av. San Martín, Salvador María del Carril, Llavallol, Nueva York, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 14°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3 – Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a la manzana conformada por la Av. San Martín, Salvador María del Carril, Llavallol, Nueva York, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 15°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, a la manzana conformada por la Av. San Martín, Pareja, Llavallol, Salvador María del Carril, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 16°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3 – Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a la manzana conformada por la Av. San Martín, Pareja, Llavallol, Salvador María del Carril, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 17°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, a la manzana conformada por las calles, Llavallol, Pareja, Pje.Gutenberg.

Artículo 18°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3 – Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a la manzana conformada por las calles, Llavallol, Pareja, Pje. Gutenberg.

Artículo 19°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, a la manzana conformada por la Av. San Martín, Habana, Concordia, Pareja, Llavallol, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 20°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3 – Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a la manzana conformada por la Av. San Martín, Habana, Concordia, Pareja, Llavallol, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 21°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, a la manzana conformada por la Av. San Martín, José Cubas, Concordia, Habana, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 22°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3 – Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a la manzana conformada por la Av. San Martín, José Cubas, Concordia, Habana, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 23°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, a la manzana conformada por la Av. San Martín, Concordia, José Cubas, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 24°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3 – Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a la manzana conformada por la Av. San Martín, Concordia, José Cubas, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 25°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, a la manzana conformada por la Av. San Martín, Fernández de Enciso, Emilio Lamarca, Gabriela Mistral, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 26°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3 – Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a la manzana conformada por la Av. San Martín, Fernández de Enciso, Emilio Lamarca, Gabriela Mistral, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 27°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, a la manzana conformada por la Av. San Martín, Carlos Antonio López, San Nicolás, General Mosconi, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 28°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3 – Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a la manzana conformada por la Av. San Martín, Carlos Antonio López, San Nicolás, General Mosconi, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 29°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, a la manzana conformada por la Av. San Martín, Griveo, San Nicolás, Carlos Antonio López, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 30°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3 – Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a la manzana conformada por la Av. San Martín, Griveo, San Nicolás, Carlos Antonio López, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 31°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos

del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, a la manzana conformada por las calles San Nicolás, Griveo, Joaquín. V.Gonzalez, Carlos Antonio López.

Artículo 32°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3 – Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a la manzana conformada por las calles San Nicolás, Griveo, Joaquín. V.Gonzalez, Carlos Antonio López.

Artículo 33°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, a la manzana conformada por la Av. San Martín, Ladines, Joaquín. V. Gonzalez, Griveo, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 34°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3 – Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a la manzana conformada por la Av. San Martín, Ladines, Joaquín. V. Gonzalez, Griveo, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 35°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, a la manzana conformada por la Av. San Martín, José León Cabezón, Joaquín. V. Gonzalez, Ladines, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 36°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3 – Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a la manzana conformada por la Av. San Martín, José León Cabezón, Joaquín. V. Gonzalez, Ladines, a excepción de las parcelas frentistas a Av. San Martín.

Artículo 37°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, a la manzana conformada por las calles Joaquín. V.Gonzalez, José León Cabezón, Bahía Blanca, Ladines.

Artículo 38°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3 – Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a la manzana conformada por las calles Joaquín.V.Gonzalez, José León Cabezón, Bahía Blanca, Ladines.

Título V: Ampliación de la Zona de amortiguación – Eje Av. Lastra

Artículo 39°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.6 Unidades de Sustentabilidad de Altura baja (U.S.A.B.1) del Título 6. Normas de Edificabilidad y de las condiciones de Mixtura de usos del suelo 1 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico , a las manzanas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la Av. Lastra, Salvador María del Carril, Desaguadero, Navarro.

Artículo 40°.- Aféctese al Área de Protección Histórica APH-36: Plaza Arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Título 3 – Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico (Plano de delimitación n° 3.7.30 a), a las manzanas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la Av. Lastra, Salvador María del Carril, Desaguadero, Navarro, a excepción de las parcelas frentistas a la Avenida Lastra.

Artículo 41°.- Aféctese a 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, y a las condiciones de Mixtura de usos del suelo 2 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura del Usos del Título 3. Normas de uso del suelo, del Código Urbanístico, a las parcelas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la Av. Lastra, Salvador María del Carril, Desaguadero y Navarro, frentistas a la Av. Lastra.

Artículo 42°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.6 Unidades de Sustentabilidad de Altura baja (U.S.A.B.1) del Título 6. Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico, a las parcelas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la Av. Lastra, Salvador María del Carril, Quevedo y Navarro, frentistas a la Av. Lastra.

Artículo 43°.- Aféctese a 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, a las parcelas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la Av. Lastra, Salvador María del Carril, Quevedo y Navarro, frentistas a la Av. Lastra.

Artículo 44°.- Aféctese a las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.6 Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B 1) del Título 6. Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico, a las parcelas 02,03,04,05,06,07,08,09 de la manzana delimitada por el eje de la Av. Lastra, Salvador María del Carril, Quevedo y Nueva York.

Título VI: Ajustes del Sector AE-26 y entorno.

Artículo 45°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.5 Unidades de Sustentabilidad de Altura baja (U.S.A.B.2) del Título 6. Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico, a las parcelas de las manzanas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la calle Quevedo, Salvador María del Carril, Av. General Paz, Nueva York, Cervantes, Pedro Morán.

Artículo 46°.- Aféctese a las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.5 Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B 1) del Título 6. Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico, a las parcelas alcanzadas por el Artículo 45°.

Artículo 47°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.5 Unidades de Sustentabilidad de Altura baja (U.S.A.B.2) del Título 6. Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico, a las parcelas de la manzana comprendida por José Luis Cantilo, Víctor Hugo, Av. Gral. Paz.

Artículo 48°.- Aféctese al Área de Arquitectura Especial (AE-26.1), del artículo 4.1.20 AE26 – Pasajes de la Ciudad, del Anexo II – Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico, a las parcelas comprendidas en el Artículo 47°.

Artículo 49°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.5 Unidades de Sustentabilidad de Altura baja (U.S.A.B.2) del Título 6. Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico, a las parcelas de la manzana comprendida por Virgilio, Pedro Morán, Av. Gral. Paz.

Artículo 50°.- Aféctese al Área de Arquitectura Especial (AE-26.1), del artículo 4.1.20 AE26 – Pasajes de la Ciudad, del Anexo II – Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico, a las parcelas comprendidas en el Artículo 49°.

Artículo 51°.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6. Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico, a las parcelas de la manzana comprendida por Asunción, Av. Lope de Vega, Av. Gral. Paz.

Artículo 52°.- Aféctese a las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.5 Unidades de Sustentabilidad de Altura baja (U.S.A.B.2) del Título 6. Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico, a las parcelas comprendidas en el Artículo 51°.

Artículo 53°.- Usos:
En las parcelas de las manzanas comprendidas en el polígono delimitado por las calles Quevedo, Navarro, Calderón de la Barca, Francisco Beiró, Cortina, Av. General Paz, Salvador María del Carril; a excepción de las parcelas frentistas a la Av. Lope de Vega, se permiten únicamente las siguientes descripciones que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N°3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos (1):

- 9.1 Vivienda Individual
- 9.2 Vivienda Colectiva

Se respetarán los usos comerciales existentes con habilitación otorgada conforme a la norma aplicable oportunamente, no admitiéndose la construcción de nuevos locales comerciales, ni la ampliación de los existentes.

Artículo 54°.- Disposiciones particulares:
En las las manzanas comprendidas en el polígono delimitado por las calles Quevedo, Navarro, Calderón de la Barca, Francisco Beiró, Cortina, Av. General Paz, Salvador María del Carril; rigen las siguientes disposiciones particulares:

No se admitirán los englobamientos parcelarios.
No es de aplicación el Art. 6.5.5 Completamiento de Tejido o Edificabilidad.
No se admiten servidumbres administrativas entre parcelas, con el objeto de unificar superficie de usos y actividades comerciales, públicas y/o de estacionamientos.

Título VII: Modificación de planchetas y gráficos.

Artículo 55°.- Modifíquese el gráfico N° 3.7.30 a) Plano de delimitación - Plaza arenales, Estación devoto y Zona de Amortiguación, del Anexo III –“Atlas” del Código Urbanístico – Ley N° 6.099, conforme a lo establecido en la presente ley.

Artículo 56°.- Modifíquese las planchetas de edificabilidad y usos N° 9,10 y 14 del Anexo IV del Código Urbanístico – Ley N° 6.099, conforme a lo establecido en la presente ley.

Título VIII: Catalogaciones

Artículo 57°.- Catalogúese 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, los siguientes inmuebles que integran el Anexo II de la presente ley:

ZONA 1 Y 2 -DELIMITADA POR GUALEGUAYCHU- HABANA –EMILIO LAMARCA –ASUNCION.
UBICACIÓN

M1.1 GUALEGUAYCHU 3893

M1.2 GUALEGUAYCHU 3895

M2.3- S M del CARRIL 4180

M3.4- S M del CARRIL 4117

M3.5 S M DEL CARRIL 4135

M3.6 –S M DEL CARRIL 4145

M3.7 –S M DEL CARRIL 4153

M4.8-LINCOLN 4218

M5.9-HABANA 4152

M6.10-CHIVILCOY 4230

M6.11-CHIVILCOY 4238

M6.12-MERCEDES 4255

M6.13-MERCEDES 4245

M6.14-PAREJA 4033

M6.15-PAREJA 4045

M8-16-JOAQUIN V GONZALEZ 4226

M8-17-JOAQUIN V GONZALEZ 4248

M8-18- HABANA3838

M8.19-FERNANDEZ DE ENCISO 4245

M8.20 -FERNANDEZ DE ENCISO 4201

M8.21-PAREJA 3853

M9.22-BAHIA BLANCA 4111

M8-18- HABANA3838

M8.19-FERNANDEZ DE ENCISO 4245

M8.20 -FERNANDEZ DE ENCISO 4201

M8.21-PAREJA 3853

M9.22-BAHIA BLANCA 4111

M9.23 S M DEL CARRIL 3855

M9.24 S M DEL CARRIL 3835

M9.25-BAHIA BLANCA 4113

M9.26-BAHIA BLANCA 4153

M9.27-BAHIA BLANCA 4185

M9-28-BAHIA BLANCA 4171

M9.29-PAREJA 3870

M9.30-PAREJA 3868

M10.31 S M DEL CARRIL 3828/3868

M10.32-BAHIA BLANCA 4025

M10.33-NUEVA YORK 3827

M12.34-NUEVA YORK 3800

M12.35-NUEVA YORK 3839

M12.36-NUEVA YORK 3850

M12.37-NUEVA YORK 3860

M12.38-NUEVA YORK 3830

M13.39- NUEVA YORK 3952

M14.40-CHIVILCOY 3838

M14.41-MERCEDES 3950

M15.42-ASUNCION 4167

M15.43-MERCEDES 3940

M16.44-LINCOLN 3947

M16.45-B BLANCA 3905

M15.43-MERCEDES 3940

M16.44-LINCOLN 3947

M16.45-B BLANCA 3905

M17.46-NUEVA YORK 3722

M17.47-NUEVA YORK 3744

M17.48-NUEVA YORK 3794

M17.50 ASUNCION 3753

M17.51-SAN NICOLAS 3955

M18.53-NUEVA YORK 3739

M18.54-S M DEL CARRIL 3758

M18.55-S M DEL CARRIL 3774

M18.56 J V GONZALEZ 4083

M18.57-SAN NICOLAS 4072

M19.58-SAN NICOLAS 4182

M19.59 PAREJA 3774

M20.60-J V GONZALEZ 3715

M20.61-PAREJA3705

M20.62-HABANA 3760

M21.63-SAN NICOLAS 4287

M22.64S M DEL CARRIL 3625

M22.65-PAREJA 3670

M22.66-EMILIO LAMARCA 4180

M22.67-SAN NICOLAS 4135

M20.62-HABANA 3760

M21.63-SAN NICOLAS 4287

M22.64S M DEL CARRIL 3625

M22.65-PAREJA 3670

M22.66-EMILIO LAMARCA 4180

M22.67-SAN NICOLAS 4135

M23.69- S M DEL CARRIL 3606

M23.70- EMILIO LAMARCA 4066

M23.71- NUEVA YORK 3667

M23.72-NUEVA YORK 3661

M23.73-NUEVA YORK 3625

M24.74-NUEVA YORK 3614

M24.75-NUEVA YORK 3654

M24.76-NUEVA YORK 3662

M24.77 SAN NICOLAS 3700

M24.78-SAN NICOLAS 3965/55

M3.79-GUALEGUAYCHU 4071

M6.80-HABANA 4042

ZONA 3 - DELIMITADA POR EMILIO LAMARCA -AV SAN MARTIN - HABANA -ASUNCION

UBICACIÓN

1-EMILIO LAMARCA 4299

2-NUEVA YORK 3358

3-NUEVA YORK 3480

4-NUEVA YORK 3470

5-NUEVA YORK 3446

6-NUEVA YORK 3430

7-NUEVA YORK 3370

8-NUEVA YORK 3364

9-NUEVA YORK 3470

ZONA 4 DELIMITADA POR EMILIO LAMARCA-ASUNCION-CAMPANA- AV. FRANCISCO BEIRO

UBICACIÓN

1-CAMPANA 3868/3874

2-ASUNCION 3512

5-LLAVALLOL 3827

8-LLAVALLOL 3748

12-NAVARRO 3510

13-ASUNCION 3474
14-ASUNCION 3458
15-ASUNCION 3448
16- CONCORDIA 3808/PEDRO MORAN 3509
17-PEDRO MORAN 3600
18- NAVARRO 3483
19- NAVARRO 3431
20- NAVARRO 3436
21-PEDRO MORAN 3435
22-CAMPANA 3874
23-NAVARRO 3546
24-CONCORDIA 3555
25-SOLANO LOPEZ 3479
26-SOLANO LOPEZ 3455
ZONA 5 - DELIMITADA POR ASUNCIÓN - BEIRO - BAHÍA BLANCA - EMILIO LAMARCA
UBICACIÓN
1-SOLANO LOPEZ 3870
2-SOLANO LOPEZ 3755
3-EMILIO LAMARCA 3996
4-SOLANO LOPEZ 3891
5-ASUNCION 3677
6-ASUNCION 3685

7-ASUNCION 3635

8-ASUNCION Y BAHIA BLANCA

9-SAN NICOLAS 3668

10-SAN NICOLAS 3602

11-NAVARRO 3860

12-NAVARRO 3748

13-RICARDO GUTIERREZ 3906

14-BAHIA BLANCA ESQ. BEIRO

15-BAHIA BLANCA 3433

16-BAHIA BLANCA 3437

17-BAHIA BLANCA 3443

18-BAHIA BLANCA ESQ PEDRO MORAN

19-PEDRO MORAN 3692

20-PEDRO MORAN 3649

22-EMILIO LAMARCA 3631

23-SOLANO LOPEZ 3683

25-LINCOLN 3677

26- AV LINCOLN 3635

27- NAVARRO 3763

28-SOLANO LOPEZ 3775

29 -SOLANO LOPEZ 3881

30-SOLANO LOPEZ 3669

31-SOLANO LOPEZ 3661
ZONA 6 - DELIMITADA POR ASUNCION-BAHIA BLANCA- BEIRO - GUALEGUAYCHU
UBICACIÓN
1-CHIVILCOY 3636
2-CHIVILCOY 3668
3-CHIVILCOY 3744/50
4-ASUNCION 4026
7-B. J. LAVAISE 3883
8-MERCEDES 3767/69
9-PEDRO MORAN 4151
11-MERCEDES 3760
12-JOSE L CANTILO 4166
13 -JOSE L CANTILO 4161
14-JOSE L CANTILO 4126
15-JOSE L CANTILO 4118
16-JOSE L CANTILO 4181
17-JOSE L CANTILO 4180
18-JOSE L CANTILO 4138
19-CHIVILCOY 3370
20-CHIVILCOY 3348
ZONA7 - DELIMITADA POR MARCOS PAZ -BEIRO -GUALEGUAYCHU - ASUNCION

UBICACIÓN
3-ASUNCION 4311
5-J. L. CANTILO 4226
6-J.L. CANTILO 4280
7-GUALEGUAYCHU 3502
8-JOSE LUIS CANTILO 4242
9-J.L. CANTILO 4232
10-J L CANTILO 4301
11-J L CANTILO 4487
12- J. L. CANTILO 4499
13-J L CANTILO 4481
15- NAVARRO 4484 -
17 - PEDRO MORAN 4387 -
18 - PEDRO MORAN 4385
20 -PEDRO MORAN 4341
21- PEDRO MORAN 4328
22-RICARDO GUTIERREZ 4308
23- SEGUROLA 3601
24- SANABRIA 3740
25 - SANABRIA 3630 -
26-GUALEGUAYCHU 3530
27 -SEGUROLA 3785 -

28-GUALEGUAYCHU 3464

29-GUALEGUAYCHU 3486

30-GUALEGUAYCHU 3468

31 - SANABRIA 3445

32-SANABRIA 3415

33-SANABRIA3441/43

34-NAVARRO 4223/27

35-NAVARRO 4283

36- NAVARRO 4385

37- F DE ENCISO 3670

38- F DE ENCISO 3610

39- SANABRIA 3458/60

**ZONA 8 - COMPRENDIDA ENTRE ASUNCION-MARCOS PAZ-BEIRO-
DESAGUADERO**

UBICACIÓN

1-BENITO JUAREZ 3740

2-ASUNCION 4668

3-ASUNCION 4650

4-PEDRO MORAN 4746

5-PEDRO MORAN 4680

6-PEDRO MORAN 4617

7-PEDRO MORAN 4523

8-J L CANTILO 4517

9--J L CANTILO 4387

10-J L CANTILO 4647

11-ALLENDE 4791

12-MARCOS PAZ 3646

13-ASUNCION 4562

14-ASUNCION 4662

ZONA 9 - COMPRENDIDA POR JOSE CUBAS-MARCOS PAZ-ASUNCION-DESAGUADERO

UBICACIÓN

1-NUEVA YORK 4575

2-BENITO JUAREZ 3973

3-NUEVA YORK 4553

4-NUEVA YORK 4543

5-BENITO JUAREZ 3993

6-NUEVA YORK 4602

7- BENITO JUAREZ 3941

8-BENITO JUAREZ 3925

11-ALLENDE 3951

12-ALLENDE 3942

13-ALLENDE 3922

14-ASUNCION 4747

15-NUEVA YORK 4733

16-JOSE CUBAS 4548

ZONA 10 - COMPRENDIDA POR ASUNCION-MARCOS PAZ-PAREJA-GUALEGUAYCHU

UBICACIÓN

1-PAREJA 4301

2-GUALEGUAYCHU 4104

3-SALVADOR M DEL CARRIL 4273

4-HABANA 4360

5-HABANA 4271

6-HABANA 4201

7-HABANA 4255

8-HABANA 4251

9-HABANA ENTRE GUALEGUAYCHU Y SEGUROLA

10-GUALEGUAYCHU 4161

11-ASUNCION 4237

12-ASUNCION 4263

13-NUEVA YORK 4250/60

14-NUEVA YORK 4288

15-NUEVA YORK 4315

16-ASUNCION 4300

17-ASUNCION Y SEGUROLA

18-MARCOS PAZ 3902

19-S M DEL CARRIL 4293

20-PAREJA 4376

ZONA 11 - DELIMITADA POR SEGUROLA-HABANA-BENITO JUAREZ-GRAL PAZ-LINCOLN

UBICACIÓN

1-GABRIELA MISTRAL 4478

2-JOSE CUBAS 4550

ZONA 12 - DELIMITADA POR MOSCONI-CHIVILCOY-HABANA-SEGUROLA

UBICACIÓN

1-VALLEJOS 4358

2-JOSE CUBAS 4831

3-HABANA 4283

4-HABANA 4299

5-JOSE CUBAS 4287

6-JOSE CUBAS 4284

7-VALLEJOS 4126

8-VALLEJOS 4118/4116

9-VALLEJOS 4100

10-VALLEJOS 4135

11- MERCEDES 4501

12-JOSE CUBAS 4285

ZONA13 - DELIMITADA POR SAN NICOLAS – MOSCONI – CHIVILCOY - HABANA

UBICACIÓN

1-VALLEJOS 3817

2-VALLEJOS 3742

3-VALLEJOS 3771

4-VALLEJOS 3738

5-VALLEJOS 3715

6-VALLEJOS 3823

7-GABRIELA MISTARL 3953

8-JOSE CUBAS 4026

9-GABRIELA MISTRAL 3944

10-GABRIELA MISTRAL 3750

11-JOSE CUBAS 3766

12-VALLEJOS 3730

13-BAHIA BLANCA 4541

14-GUTENBERG 3793

Artículo 58°.- Incorpórese al Listado De Inmuebles Catalogados APH36 - Plaza Arenales Y Estación Devoto Y Zona De Amortiguación del Anexo I – Catálogo de Inmuebles protegidos, del Código Urbanístico, los inmuebles enumerados en el Artículo 57° y que integran el Anexo II de la presente ley.

Título IX: Desafectación parcial del Distrito del Vino

Artículo 59°.- Desaféctese del Distrito del Vino – Ley N°6447, al polígono delimitado por el eje de la avenidas Francisco Beiró, General Paz y San Martín, a excepción de las parcelas frentistas a la Av. General Paz, Av. Francisco Beiró, Av. San Martín, Av. Lope de Vega y Av. Lastra.

Título X: Creación del Museo Francisco Beiró

Artículo 60°.- Declárese de utilidad pública y sujeto a expropiación, en los términos establecidos por la Ley N°238, el inmueble y los bienes inmuebles e instalaciones originales de la casa que fuera vivienda del Dr. Francisco Beiró, ubicada en la calle José Luis Cantilo N°4500 e identificada catastralmente como Sección 089, Manzana 096, Parcela 011F.

Artículo 61°.- El inmueble individualizado en el Artículo 57° de la presente Ley será destinado a la Dirección Nacional de Museos, a los efectos de la restauración y puesta en valor como “Museo y Centro Cultural de la Democracia Dr. Francisco Beiró”, para la realización de actividades artísticas, culturales y educativas.

Artículo 62°.- El Poder Ejecutivo, a través de los organismos competentes y en un plazo no mayor a 36 meses, procederá a la restauración y puesta en valor de las fachadas, interiores del inmueble y áreas exteriores adyacentes.

Título XI: Puesta en Valor del Palacio Ceci - Escuela N°28

Artículo 63°.- Declárese, patrimonio histórico, cultural y lingüístico de la comunidad sorda de Argentina, en el marco de la Ley N° 1227, Art. 4, Inc. a, al “Palacio Ceci”, inmueble sito en avenida Lincoln 4305/4325, cuyos datos catastrales son: Circunscripción 15, Sección 83, Manzana 53, Parcela 005A.

Artículo 64°.- Ratifíquese el destino del inmueble individualizado en el Artículo 63° como Escuela Bilingüe para niños, niñas, jóvenes y adultos sordos, hipoacúsicos y con discapacidad auditiva y formación integral N° 28 “Bartolomé Ayrolo”, de acuerdo a lo establecido por Ley 17.592

Artículo 65°.- El Poder Ejecutivo, a través de los organismos competentes y en un plazo no mayor a 36 meses, procederá a la restauración y puesta en valor de las fachadas, interiores del inmueble y áreas exteriores adyacentes.

Título XII: Estudios Complementarios

Artículo 65°.- El Poder Ejecutivo, a través de los organismos competentes y en un plazo no mayor a 12 meses, **realizará una Evaluación de Impacto Ambiental Acumulativa y Evaluación Ambiental Estratégica, con la convocatoria a una audiencia pública obligatoria de acuerdo con los requisitos establecidos por la Ley N° 6 para proyectos con relevante efecto, del polígono delimitado por las avenidas Beiró, San Martín y General Paz, con el objetivo de identificar e interpretar, para prevenir o recomponer, los efectos de corto, mediano y largo plazo que los usos o actividades, proyectos, programas y/o emprendimientos públicos o privados, causan o pueden causar al ambiente, en función de los objetivos por la normativa ambiental vigente de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, particularmente con la Ley N° 123.**

El Estudio de Impacto Ambiental, deberá incorporar un estudio diagnóstico que permita dimensionar y revisar los efectos que la densidad y superficie comercial admitida por el Código Urbanístico, tienen en la capacidad y estado actual de las infraestructuras de servicios y en la movilidad integral del polígono.

Título XIII: Suspensión de los Certificados urbanísticos.

Artículo 66°.- El Poder Ejecutivo, a través de los organismos competentes procederá a la suspensión de la recepción y aprobación de nuevos Certificados Urbanísticos, permisos de obra nueva, habilitaciones comerciales y expansiones gastronómicas que afecten el

polígono de actuación de la presente ley. **La suspensión prevista alcanzará a aquellas solicitudes presentadas a partir del 1-11-22, fecha de presentación de la causa judicial “Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad Y OTROS CONTRA GCBA SOBRE AMPARO – AMBIENTAL”, Expte. N° 355939-2022/0, radicada en el fuero Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad**

Artículo 67°.- Comuníquese, etc.

Fundamentos

Señor Vicepresidente 1°

El presente proyecto de Ley surge a causa de los múltiples reclamos de vecinos y vecinas del Barrio de Villa Devoto¹, que organizados y representados por la agrupación “**Devoto Unido**”, IG: Basta de Destruir Devoto², solicitamos readecuar, en uno de los sectores más representativos de nuestro barrio³, diversos aspectos de la normativa urbanística vigente, que ponen en riesgo tanto las características identitarias de nuestro lugar de pertenencia, como la calidad de vida de todos sus habitantes.



Entre los factores que generan nuestra enorme preocupación se encuentran:

- El incremento exponencial de la densidad constructiva, que es complementada por la disminución de suelo absorbente privado, la tala indiscriminada de árboles y la reducción de espacios verdes públicos.
- El estado crítico de la situación general de las infraestructuras del barrio, que es soslayada también en el procedimiento administrativo de los trámites de “permiso de ejecución de obra civil”, donde las prefactibilidades de servicios públicos quedaron relegadas a la responsabilidad de las empresas y los profesionales.
- La sustitución del patrimonio histórico y cultural del barrio, por construcciones especulativas sin carácter ni valor artístico, conlleva la destrucción de nuestra identidad barrial.

¹ <https://devotohistoria.com.ar/articulos/asi-nacio-el-pueblo-de-villa-devoto/>

² <https://www.instagram.com/bastadedestruirdevoto/>

³ Esta 1° etapa de intervención se centra en el polígono comprendido por las Avenidas San Martín, General Paz y Beiró.

Por estos motivos y en ejercicio pleno de nuestros derechos ciudadanos, propiciamos un proyecto de ley que pretende recuperar y ajustar los criterios normativos con el espíritu precedente al Código Urbanístico (Ley N°6099) y cuya elaboración ha receptado los criterios y opiniones de vecinos y vecinas que desde hace décadas abrazan un fuerte compromiso con el barrio y la ciudad.

Haciendo un poco de historia, es preciso mencionar que este sector histórico, identificado como **APH-36 -“Plaza Arenales y Estación Devoto”, en el Anexo II – Áreas especiales individualizadas del Código Urbanístico**, se constituyó como Área de Protección Histórica, hace tan solo 7 años.

Hasta el 2014, en el antiguo Código de Planeamiento Urbano (CPU), la normativa se dividía en dos distritos: C3II, correspondiente a la estación de ferrocarril y sus inmediaciones y R1bI al entorno adyacente. Al respecto, vale mencionar que el Distrito C3II admitía gran cantidad de usos comerciales y de servicios permitidos sin restricción de superficie, lo cual se correspondía con las características de una sub-centralidad barrial ligada al centro de transbordo Estación Devoto, el Hospital Zubizarreta y la Plaza Arenales.

En el año 2014, y frente a un masivo reclamo de vecinos y vecinas del barrio, **que venían observando cómo, en la bonanza de un ciclo económico, el desarrollo inmobiliario aprovechaba las ambigüedades normativas del Código de Planeamiento Urbano para transformar y densificar la zona⁴**, se impulsó y aprobó la Ley N°5215, la cual creó el APH 36 “Plaza Arenales y Estación Devoto” y estableció el Catálogo de inmuebles del Distrito y los usos a desarrollar en los inmuebles no catalogados (se admitían los del Distrito R1b1) y en los ámbitos, “Diagonal Fernández de Enciso entre Asunción y Nueva York”, “Calle Nueva York entre Fernández de Enciso y Lincoln” y “Conjunto Plazoletas Estación Devoto” (se admitían los usos del Distrito R1b1 y otros rubros particularizados.)

Un año después, en el año 2015, la Ley N°5299 complementa la ley anterior e incorpora el Área de amortiguación como parte del APH 36, bajo el nombre “APH 36 Plaza Arenales y Entorno”, pero sin modificar los rubros admitidos respecto de los usos del suelo.

Sin embargo, los cambios normativos propiciados no modificaron la “inercia” de la reconfiguración física y funcional de un sector que ya había sido escogido por el mercado inmobiliario y se hallaba inmerso en un proceso de densificación urbana con recambio generacional de su población original.

Al respecto, es interesante revisar las estadísticas oficiales sobre la evolución de la superficie de m² permitidos en el barrio, la que arroja una evolución con picos de alta demanda⁵:

2001: 23.749m²

2005: 36.682m²

2006: 65.241m²

2007: 75.583m²

2011: 95.151m²

El Código Urbanístico:

A pesar de aquellos antecedentes, que señalaban la necesidad de una mayor intervención del estado en la regulación de la evolución urbana del sector, arbitrando intereses entre las demandas del mercado y las necesidades de los vecinos, en el año 2018, la reformulación

⁴ Por ejemplo: La zonificación R1bI establecía F.O.T. máximo = 1 ALTURA MÁXIMA: 11,60m y un piso retirado hasta 14,60m. En muchos casos, cómo el FOT no permitía alcanzar la altura máxima permitida, se desarrollaban edificios con la altura máxima y unidades con vacíos interiores que se completaban y/o regularizaban luego de la finalización de las obras. A esto se le suman otras excepciones inmobiliarias como el promocionado country urbano: <https://milaires.com/>

⁵ http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/news/construcci%C3%B3n_10años.pdf

normativa promovida por el Código Urbanístico, lejos de implementar acciones correctivas, aceleró el proceso en marcha:

Capacidad constructiva:

El Código Urbanístico, si bien no aumentó la capacidad constructiva del APH-36 y su área de amortiguación, **impulsó un aumento significativo de la capacidad constructiva del entorno adyacente a la misma y una mayor ocupación de los pulmones de manzana**, hechos que, combinados con la posibilidad de **englobamientos parcelarios**, fomentaron una incesante renovación urbana por sustitución de tejido patrimonial o histórico.

A modo de ejemplo, la relación entre la capacidad constructiva potencial (estimación volumétrica) de las áreas zonificadas R1B1 por el antiguo CPU y su reconversión como USAB 2 por el CUR, arrojan un incremento equivalente a (4.36:1). Mientras que las áreas zonificadas R2B2 por el antiguo CPU y su reconversión como USAB 1 por el CUR, arrojan un incremento equivalente a (2.22:1).⁶ Por estos motivos, hoy es posible observar la incesante demolición de casonas con increíbles parques, con el objeto de promover desarrollos inmobiliarios que alteran la escala e identidad barrial.

Al mismo tiempo, **el aumento de alturas en las manzanas adyacentes a las avenidas incrementó el potencial constructivo de las mismas en un 700%**, con ocupación intensiva de fondos de manzana, pérdida de terreno absorbente y de los retiros característicos de las construcciones y la aparición repentina de balcones que avanzan sobre las veredas.



Usos del suelo:

El Código Urbanístico avanzó en la **redefinición de los usos del suelo, en forma de mixturas, y amplió el discrecional procedimiento de consulta para determinados rubros con referencia “C”**; factores que combinados con el impulso del Distrito del Vino, el aumento de la capacidad constructiva de los predios y el reposicionamiento turístico-inmobiliario del barrio, lo transformaron progresivamente en un enclave

⁶ Aspectos mencionados que pueden verificarse en el estudio técnico adjunto, (Anexo I), realizado por la Arquitecta Magdalena Eggers.

comercial con altos niveles de saturación. Hecho que implica diversas externalidades negativas: congestión vehicular, problemas de estacionamiento, carga y descarga, recolección de residuos, degradación del espacio público, inseguridad, etc. que afectan la calidad de vida de sus antiguos habitantes.



Certificados Urbanísticos:

El Certificado Urbanístico es un documento de carácter optativo, que fue incorporado por la Ley N°6099 y ajustado por su modificatoria Ley N°6361, el cual certifica la regulación urbanística sobre los usos del suelo, tejido y cargas públicas.

Su tramitación ante el desarrollo de un anteproyecto y/o la determinación de usos para obtener una habilitación, enuncia la determinación de la normativa vigente por un plazo de (180) días corridos, prorrogables por una única vez, por otros (180) días, a petición del solicitante. Al mismo tiempo, su incorporación a un expediente de obra o habilitación, permite sustentarla vigencia hasta el Registro de Plano de Obra o Certificado de Habilitación, aun cuando con posterioridad a su otorgamiento, se modifiquen las normas urbanísticas aplicables a la parcela.

Estas condiciones novedosas, vinculadas al procedimiento del trámite de registro de las obras y las habilitaciones en el ejido de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, si bien parecían estimular un horizonte de previsibilidad para la gestión y desarrollo de obras y proyectos e implantación de usos del suelo, **trajo aparejadas algunas consecuencias negativas en su objetivo e implementación.**

Al respecto, tanto la prórroga flexible otorgada por un período de vigencia de (6) meses , cómo el “blindaje normativo”, obtenido dentro de un expediente de registro de obra o habilitación, no solo promovieron acciones de especulación urbana⁷ - de quienes se presume que pretenden perpetuar la mejor interpretación obtenida de los parámetros urbanísticos vigentes (frente a posibles situaciones de cambios normativos), limitaron también, el rol regulador del estado en sus facultades de implementar ajustes y/o acciones correctivas, que se condicen con la implementación de un nuevo marco normativo.

Actualmente, los vecinos y vecinas del barrio, sufren el permanente asedio de las empresas constructoras e inmobiliarias, que parecen utilizar este mecanismo para asegurar una mayor rentabilidad del suelo.

⁷ Especulación que genera impactos urbanísticos negativos. (transferencia y concentración del suelo urbano, alteración de su valor de incidencia, generación de predios ociosos, pérdida de identidad barrial, desplazamiento poblacional, etc.). Además de la intermediación concentrada de la gestión de trámites.

**EL CÓDIGO URBANÍSTICO CAMBIÓ
Y TU PROPIEDAD SE BENEFICIÓ**

Hoy tiene más valor como lote para desarrollo inmobiliario

CONOCÉ EL VALOR DE TU TERRENO

Tasamos en menos de 48hs

VENDÉ CON NOSOTROS

Somos expertos en Código Urbanístico y en venta de tierras

 **+54 9 11 6103 5069**
ARQ. VALENTÍN PICCHIELLO



Todas las operaciones inmobiliarias son objeto de intermediación y conclusión por parte de Pessah Propiedades CUCICBA 5678/CMCPSI 6686, adherido a la red de inmobiliarios.

DIEGO PABLO NOVELLO
Bienes Raíces
CPI 7243 Tomo 1 Folio 270

Estimado Vecino,

Su propiedad fue seleccionada por uno de nuestros constructores e inversores para desarrollar un proyecto inmobiliario.

Queremos reunirnos para hacer juntos, un

Le dejo mis datos, muchas gracias !!!!!

Su Asesora : Daiana Olivari,
011-5881-0693

Estos cambios normativos, que transforman la dimensión física del barrio, se reflejan en las estadísticas oficiales, que aún en la crisis sanitaria, han posibilitado un altísimo índice de superficie permitida de obras.

Permisos otorgados y superficie registrada por tipo de obra según comuna y barrio. Ciudad de Buenos Aires. Año 2019

Destino de la obra	Tipo de obra					
	Total		Obra nueva		Ampliación	
	Permisos otorgados	Superficie registrada (m²)	Permisos otorgados	Superficie registrada (m²)	Permisos otorgados	Superficie registrada (m²)
Villa Devoto	73	64.954,85	51	46.265,44	22	18.689,41

Permisos otorgados y superficie registrada por tipo de obra según comuna y barrio. Ciudad de Buenos Aires. Año 2020

Destino de la obra	Tipo de obra					
	Total		Obra nueva		Ampliación	
	Permisos otorgados	Superficie registrada (m²)	Permisos otorgados	Superficie registrada (m²)	Permisos otorgados	Superficie registrada (m²)
Villa Devoto	46	56.838,57	34	50.938,98	12	5.899,59

Permisos otorgados y superficie registrada por tipo de obra según comuna y barrio. Ciudad de Buenos Aires. Año 2021

Destino de la obra	Tipo de obra					
	Total		Obra nueva		Ampliación	
	Permisos otorgados	Superficie registrada (m²)	Permisos otorgados	Superficie registrada (m²)	Permisos otorgados	Superficie registrada (m²)
Villa Devoto	117	115.933,31	57	66.795,03	60	49.138,28

Del mismo modo, esta transformación tiene un correlato, en la dimensión comunicacional de un barrio que parece devenir en un producto para refugio de inversión e instalación de nuevos productos comerciales.

LN | **propiedades**

Villa Devoto: un barrio con mañanas fitness, tardes de siesta y noches agitadas; los nuevos proyectos y el valor de sus propiedades

Al noroeste de la Capital, el barrio suma oferta residencial y comercial: proyectos, valores y pormenores de un boom particular que cuenta con estilo propio

10 de octubre de 2022 • 07:54

Victoria Aranda

PARA LA NACION

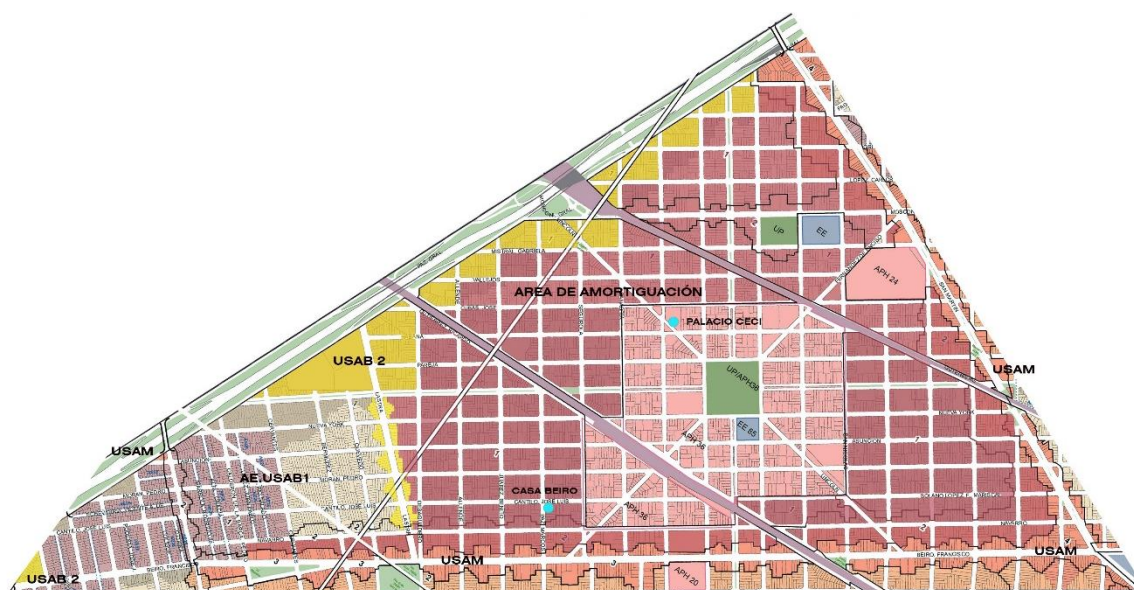
La transformación de Villa Devoto, el barrio "jardín" que ahora es un codiciado polo gastronómico

Desde conocidas franquicias hasta Damián Betular apuestan por esta zona del oeste porteño que atrae cada vez más *foodies*.

Por estos motivos, proponemos una serie de modificaciones a la normativa actual del polígono conformado por las avenidas Beiró, San Martín y General Paz, y en particular sobre el área conformada por el APH-36 actual y su área adyacente:

- Redefinición del carácter del APH36
- Ampliación y ajustes de los límites de su área de amortiguación
- Transición de escalas y morfología, con respecto a las avenidas comerciales.
- Restricción de los englobamientos parcelarios, para preservar la escala barrial.
- Restricción de usos, fomentando un pulmón interno o supermanzana de carácter residencial y perímetro de avenidas con mixtura de usos.
- Redefinición del Área edificable sobre cota de parcela y en subsuelo, preservando los pulmones de manzana.
- Restricción de los completamientos morfológicos para evitar incrementar las disrupciones morfológicas
- Restricción de usos y/o expansiones comerciales en el espacio público y en los pulmones de manzana.
- Incorporación de disposiciones de carácter general que garanticen la previsibilidad de la normativa vigente frente a la aplicación de otros instrumentos normativos. (restricción del Plan para Parcelas Mayores de dos mil quinientos metros cuadrados, Plan de Detalle y Convenios Urbanísticos)
- Incorporación de mecanismos de Consulta y participación vecinal, que permitan el control y monitoreo de las dinámicas urbanas por parte de los vecinos
- Disposiciones especiales para los usos no conforme, estableciendo mecanismos para que las actividades comerciales convivan con el uso residencial sin afectar la calidad de vida.

- Propuesta de nuevas catalogaciones de inmuebles, a fin de preservar la memoria colectiva del barrio.
- Creación del Museo Francisco Beiró y puesta en valor de la casona histórica que fuera de su propiedad.
- Jerarquización y puesta en valor del Palacio Ceci.
- Ajustes del área de AE-26 y entorno, para conservar la escala residencial



Expresión gráfica de la propuesta

Mediante este conjunto de modificaciones propuestas, anhelamos poner freno a este proceso de destrucción de nuestro barrio, proteger el patrimonio aún vigente y recuperar nuestra calidad de vida.

El motor fundamental de esta propuesta son los vecinos y vecinas del barrio, quienes hemos contado con el apoyo y colaboración de la diputada **Claudia Neira**, el **Observatorio del Derecho a la Ciudad** y de docentes y profesionales de la arquitectura y el urbanismo de la Ciudad de Buenos Aires.

Al momento de esta presentación, es elevado el número de firmas que avalan el impulso de esta iniciativa, al tiempo que tramita una presentación judicial: “Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad y otros contra GCBA Sobre amparo – ambiental” (Expediente N° 355939-2022/0), radicada en el fuero Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (Anexo III)

Por los motivos expuestos, solicitamos el tratamiento y aprobación de este proyecto de ley.

Se adjunta:

Anexo I - Informe Técnico

Anexo II - Informe de Relevamiento – Catalogaciones propuestas.

Anexo III- Amparo