

Buenos Aires, 11 de Abril de 2023.

Sr. Presidente de la Comisión de Planeamiento Urbano
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Daniel Del Sol

Sra. Directora de la Comisión de Planeamiento Urbano
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Paloma González Lobo

De nuestra consideración,

Nos dirigimos a usted a fin de solicitar considere incorporar la siguiente propuesta normativa (Anexo IV), al proyecto de ley que tramita por Expediente 3009-2022.

El presente antecedente surge a causa de la necesidad de los vecinos y vecinas del Barrio de Villa Devoto, de extender los alcances de la modificación normativa propuesta en el Expediente 3009-2022, al polígono delimitado por la Av. Francisco Beiró, Joaquín. V. González, Baigorria y Sanabria (jurisdicción del barrio de Villa Devoto); al tiempo que se pretende complementar y compatibilizar con los criterios urbanísticos establecidos en la propuesta normativa elaborada y presentada por los vecinos del barrio de Villa Devoto.

Se propician los siguientes criterios urbanos:

- Restringir la altura de Sanabria y de Nogoya a las condiciones de edificabilidad USAB 2. Altura Máxima 11,60m/14.60m.
- Consolidar grandes áreas residenciales de baja escala con condiciones de edificabilidad USAB 1. Altura Máxima 9m/12m.
- Restringir el completamiento de tejido únicamente a la Av Beiro, Sanabria y Nogoya
- Evitar que la altura de las parcelas frentistas a la Av Beiro, Sanabria y Nogoya se prolongue a toda la manzana y altere la escala del interior del barrio.
- Consolidar con mixtura de usos (3) en la Av Beiro, Sanabria y en Nogoya y restringir la actividades en el interior de las manzanas residenciales con mixtura de usos (1)
- Restringir el Distrito del Vino.
- Limitar la ocupación del suelo edificable hasta LFI. ($\frac{1}{4}$ de manzana), preservando los pulmones de manzana y aumentando la capacidad ambiental.
- Aumentar la catalogación de inmuebles con valoración Urbanística y/o Arquitectónica, Histórica-Cultural, Singular y Ambiental, preservando la identidad barrial en base a la memoria colectiva de sus habitantes.
- Incorporar mecanismos de consulta y participación vecinal, frente a toda petición que solicite en el área, garantizando el control y monitoreo ciudadano.

Al mismo tiempo, se realiza una **Fe de erratas respecto al plano de expresión gráfica incorporado en los fundamentos del proyecto de ley que tramita por expediente 3009-2022**, reemplazando el término erróneo (USAM) por USAA.



Expresión gráfica de la propuesta normativa de Expediente 3009-2022.



Expresión gráfica del sector incluido en el Anexo IV-Villa Devoto

Consideraciones técnicas y criterios normativos que no pretenden poner freno al desarrollo de la ciudad, al contrario, pretenden orientar un crecimiento equilibrado y sustentable del barrio - densificando y mixturando usos en aquellos sectores con mayor capacidad ambiental y provisión de infraestructuras de servicios y permitiendo consolidar y preservar grandes pulmones residenciales que garanticen una mejor calidad de vida para vivir en la ciudad.

Anexo IV- Expediente 3009-2022

Título I: Polígono delimitado por el eje de la Av. Francisco Beiró, Joaquín. V. González, Baigorria y Sanabria.

Artículo 1º.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad correspondientes al artículo 6.2.3. Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.), 6.2.4. Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.) y 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 de las manzanas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la Av. Francisco Beiró, Joaquín. V. González, Baigorria y Sanabria; a excepción de las parcelas frentistas a la Av. Francisco Beiró.

Artículo 2º.- 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 de las manzanas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la Av. Francisco Beiró, Joaquín. V. González, Baigorria y Sanabria; a excepción de las parcelas frentistas a la Av. Francisco Beiró, Nogoyá y Sanabria.

Artículo 3º.- 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 frentistas a Nogoyá y Sanabria.

Artículo 4º.- Desaféctese 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 las parcelas de las manzanas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la Av. Francisco Beiró, Joaquín. V. González, Baigorria y Sanabria.

Artículo 5º.- Aféctese 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 parcelas comprendidas en el Artículo 4.

Artículo 6º.- Desaféctese del Distrito del Vino – Ley N°6447, a las parcelas de las manzanas afectadas al mismo en el polígono delimitado por el eje de la Av. Francisco Beiró, Joaquín. V. González, Baigorria y Sanabria.; a excepción de las parcelas frentistas a la Av. Francisco Beiró..

Título II: Disposiciones Particulares

Artículo 7º.- En las las manzanas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la Av. Francisco Beiró, Joaquín. V. González, Baigorria y Sanabria, rigen las siguientes disposiciones particulares:

a) Parcelamiento:

No se admiten los englobamientos parcelarios ni subdivisiones, a excepción de las parcelas frentistas a la Av. Francisco Beiró, Nogoyá y Sanabria.

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.)

Bajo cota de parcela: se encuentra limitada por la L.R.O y la L.I.B. En todos los casos se podrá edificar un subsuelo de profundidad máxima de menos tres metros (-3,00m) con destino a uso vehicular y/o sala de máquinas, a excepción de parcelas rentistas a las avenidas Francisco Beiró, Nogoyá y Sanabria, donde se admiten hasta tres (3) subsuelos.

c) Retiro de frente:

“Retiro de frente mínimo obligatorio” de tres metros (3 m) respecto de la L.O. y para la totalidad del frente de la parcela, en aquellos sectores que hayan sido afectados a dicha condición en el antiguo Código de Planeamiento Urbano y de acuerdo a su nivel de consolidación y características morfológicas actuales de la cuadra. En estos casos, el retiro de frente obligatorio no podrá ser invadido por cuerpos salientes y/o balcones y deberá incorporar tratamiento paisajístico y suelo absorbente, con predominancia de material vegetal.

d) Completamiento de tejido o edificabilidad:

No será de aplicación el Art. 6.5.5. Completamiento de Tejido o Edificabilidad, a excepción de las parcelas frentistas a la Av. Francisco Beiró, Nogoyá y Sanabria.

e) Usos

En los sectores afectados a zonas de mixtura de usos (1), del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos, del Título 3 - Normas de uso del suelo del Código Urbanístico, no se admitirán la localización de las siguientes actividades del rubro comercial:

1.4.4 Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas.

1.5 Alimentación general y gastronomía

1.5.1 Patio gastronómico.

1.5.2 Mercado gastronómico.

2.4.1 Casa o local de fiestas privadas de adultos e infantiles

No será de aplicación el Art. 5.1.1 Deslinde

No se admiten usos/actividades/expansiones comerciales en pulmones de manzana

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

f) Saturación de usos:

La Autoridad de aplicación deberá, conjuntamente con los organismos competentes y de acuerdo a lo establecido en el Art.41, regular la intensidad deseable de las actividades y superficie de cada rubro admitido en las zonas de mixtura de usos existentes (en función de la localización, características del entorno, superficies, impacto urbano-ambiental, estado de las infraestructuras, etc.); a fin de evitar la saturación, en especial las actividades del rubro comercial.

g) Usos no conforme:

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

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.

f) Servidumbres:

No se admiten servidumbres administrativas entre parcelas, con el objeto de unificar superficies de usos y/o actividades comerciales, públicas y/o de estacionamientos, a excepción de las parcelas frentistas a la Av. Francisco Beiró, Nogoyá y Sanabria.

g) 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, sin excepción 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 III: Catalogaciones

Artículo 8º.- Evalúese y catalóguese 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 con valoración Urbanística y/o Arquitectónica, Histórica-Cultural, Singular y Ambiental.

Joaquín.V.González 3238- Club Kimberley
Simbrón 3858
Simbrón 4128
Simbrón 4164
Simbrón 4220
Simbrón 4231
Simbrón 4245
Mercedes 2971
Mercedes 3078
Mercedes 3172
Mercedes 3180
Mercedes 3243
Gualeguaychú 2672
Sanabria 3327/29
José P Varela 3840
José P Varela 3912
Tinogasta 4215

Artículo 9º.- Incorpórese al Listado De Inmuebles Catalogados del Anexo I - Catálogo de Inmuebles protegidos, del Código Urbanístico, los inmuebles enumerados en el Artículo 8º.

Título IV: Lineamientos del Espacio Público

Artículo 10º.- En las las manzanas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la Av. Francisco Beiró, Joaquín. V. González, Baigorria y Sanabria, rigen las siguientes disposiciones particulares para el espacio público:

a) Aceras y calzadas: 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) Forestación: En el espacio público deberá completarse y aumentarse el arbolado de alineación de parques, plazas y plazoletas incorporando nuevos ejemplares arbóreos y construyendo nuevas planteras, de acuerdo con el Plan Maestro de Arbolado y la Ley N° 3263. Se conservarán los ejemplares arbóreos existentes con el objetivo de mantener las cualidades ambientales del área. Toda reposición y renovación de ejemplares vegetales se hará atendiendo a valores históricos además de paisajísticos.

c) Expansiones comerciales:

No se admiten expansiones comerciales en el espacio público, a excepción de las parcelas frentistas de las parcelas frentistas a la Av. Francisco Beiró, Nogoyá y Sanabria. siempre y cuando el espacio lo permita.

Artículo 11°.- Comuníquese, etc.