

PROYECTO DE LEY

Artículo 1°.- Incorpórese el siguiente párrafo al final del **Artículo 6.4.6. Altura de Parcelas linderas a Esquina** del Código Urbanístico,

Lo dispuesto en el presente artículo no se admite en los Distritos Áreas de Protección Histórica-APH, Arquitectura Especial-AE ni Urbanizaciones Determinadas U."

Art. 2°.- Modifíquese el **Artículo 5.1.2 Adecuación**, del Capítulo 5. Urbanizaciones determinadas, Anexo II del Código Urbanístico, el que quedará redactado de la siguiente manera:

5.1.2. Adecuación

Las Urbanizaciones Determinadas se rigen por las normas especiales que se fijan a continuación. El Consejo podrá adecuar los usos previstos en las Urbanizaciones Determinadas al Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 y los requerimientos de estacionamiento, bicicletas y carga y descarga, correlacionando las zonas o subzonas de las normativas especiales a las Áreas de Mixtura de Usos, teniendo en consideración el carácter del área y su dinámica urbanística.

Art. 3°.- Elimínese el **Artículo 5.4.4. Perforación de tangente**, del Capítulo 5 Urbanizaciones determinadas, Anexo II del Código Urbanístico.

Art. 4°.- Modifícase el **Artículo 3 Áreas de Protección Histórica (APH)**, del Capítulo 5. Urbanizaciones determinadas, Anexo II del Código Urbanístico, que quedará redactado de la siguiente manera:

"3. Áreas de Protección Histórica (APH)

Las Áreas de Protección Histórica se rigen por su normativa específica y subsidiariamente por las normas especiales que se fijan a continuación, siempre que resulten de aplicación y no se les opongan. En caso que las normas especiales no resulten de aplicación, se rigen subsidiariamente por las normas generales del Código Urbanístico en todo aquello que no se oponga a sus normas específicas.

En las Áreas de Protección Histórica (APH) que no cuenten con un cuadro y/o listado de usos permitidos específico, el Consejo puede adecuar los usos del suelo previstos al Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 y los requerimientos de estacionamiento, bicicletas y carga y descarga, correlacionando las zonas o subzonas de las normativas especiales a las Áreas de Mixtura de Usos, siempre que no desvirtúen el carácter del área y se tenga en consideración su dinámica urbanística y su contexto patrimonial.

Las siguientes normas de tejido se aplican a las Áreas de Protección Histórica según corresponda."

Art. 5°.- Incorpórese el siguiente párrafo al final del **Artículo 6.3.1.1. Construcción permitida para acceder a Cubiertas o Techos Verdes**, cuerpo principal del Código Urbanístico, con el siguiente texto:

En Distritos Áreas de Protección Histórica APH, Arquitectura Especial AE y Urbanizaciones determinadas U, las construcciones permitidas para acceder a Cubiertas o Techos Verdes no podrán superar el plano límite establecido para cada uno de ellos."

Art. 6°.- Publíquese y cúmplase con lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

FUNDAMENTOS

Sra. Presidenta:

El presente proyecto de ley propone la modificación de una serie de artículos del Código Urbanístico que permiten superar las normas específicas establecidas para las áreas especiales individualizadas como Urbanizaciones determinadas U. Dichas áreas cuentan con normativas específicas diseñadas para preservar sus características diferenciales, las cuales no deberían ser contradichas ni desvirtuadas por otras disposiciones del Código.

Según el Código Urbanístico, artículo 9.2. cuerpo principal, las Urbanizaciones determinadas: "Corresponden a áreas que, con la finalidad de establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana."

En concordancia con ello, el artículo 5. del Anexo II del CUR establece que "Las Urbanizaciones Determinadas (U) se rigen por su normativa específica y subsidiariamente por las normas especiales que se fijan a continuación, siempre que resulten de aplicación y no se les opongan. En el caso que las normas especiales no resulten de aplicación se rigen subsidiariamente por las normas generales del Código Urbanístico en todo lo que no se opongan a sus normas específicas."

No obstante lo anterior, actualmente el propio CUR admite la aplicación de ciertas disposiciones generales que resultan en la desvirtuación de las normas específicas de cada U:

- **Artículo 6.4.6. Altura de Parcelas linderas a Esquina**, cuerpo principal del CUR. Permite autorizar alturas mayores a las establecidas para las Urbanizaciones determinadas en parcelas linderas a esquinas cuyas vías concurrentes tengan distintas alturas de edificación.
- **Artículo 5.4.4. Perforación de tangente**, Anexo II del CUR, permite superar el plano límite resultante de la Urbanización determinada para edificios de perímetro libre.
- **Artículo 5.1.2 Adecuación**, Anexo II del CUR, permite al Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental adecuar los usos permitidos en las Urbanizaciones determinadas.

Los Distritos Urbanización determinados U son conjuntos urbanos de características diferenciales por lo que son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana. En este marco es que se ha establecido una normativa específica para cada uno de los ochenta y nueve (89) distritos U, criterio que los diferencia de las unidades de sustentabilidad y los corredores, cuyas normas son uniformes con independencia de la zona de la ciudad en los que se localicen.

En consecuencia, el presente proyecto de ley busca modificar y eliminar aquellas disposiciones cuya aplicación resulta contradictoria con las normas específicas de las Urbanizaciones Determinadas, a fin de restituir la coherencia normativa y preservar la finalidad para la cual fueron creadas.

Cabe agregar que, para el caso del Artículo 6.4.6. Altura de Parcelas linderas a Esquina, se propone que tampoco resulte de aplicación en los distritos Áreas de Protección Histórica- APH ni en los distritos Arquitectura Especial- AE que, al igual que las U, cuentan con normativas específicas destinadas a resguardar su carácter particular.

Por las razones expuestas, solicito la sanción del presente proyecto de Ley.