

## **LEY N.º 3934**

Buenos Aires, 6 de octubre de 2011

### **La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sanciona con fuerza de Ley**

Artículo 1º.- Incorpórase el párrafo 5.4.12.31. Distrito APH 31 “Entorno Plaza Lavalle”, al Artículo 5.4.12 “ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA APH” del Capítulo 5.4. “NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA DISTRITO” (A.D.610.19) del Código de Planeamiento Urbano, referido al polígono delimitado por la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Lavalle, correspondientes a la Manzana 47, Sección 5, Circunscripción 14, por ésta hasta la prolongación virtual con las líneas de fondo de la Parcela 1, Manzana 39, Sección 5, Circunscripción 14, frentista a las calles Lavalle y Talcahuano; continuando por la prolongación virtual de dicha línea por las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Talcahuano correspondiente a las Manzanas 40, 41 y 42, todas de la Sección 5, Circunscripción 14, hasta la prolongación virtual con las líneas de fondo de la Parcela 29, Manzana 38, Sección 7, Circunscripción 20 frentista a la calle Talcahuano y a la Av. Córdoba, continuando por la prolongación virtual de dicha línea por las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Córdoba correspondientes a la Manzana 44, Sección 7, Circunscripción 20, hasta la prolongación virtual con las líneas de fondo de la Parcela 14a, Manzana 1, Sección 3, Circunscripción 20 frentista a la Av. Córdoba y a la calle Libertad, continuando por la prolongación virtual de dicha línea por las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Libertad correspondientes a las Manzanas 57 hasta la intersección con el eje de la calle Viamonte, por éste hasta la intersección con el eje de la calle Cerrito y por este eje hasta su intersección con el eje de la calle Tucumán, por éste hasta la prolongación virtual con la líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Libertad correspondientes a la Manzana 55, de la Sección 5, Circunscripción 14, hasta la prolongación virtual con la línea de fondo de la Parcela 1, Manzana 5, Sección 47, Circunscripción 14, frentista a las calles Libertad y Lavalle, con el siguiente texto:

5.4.12.31. DISTRITO APH 31 “Entorno Plaza Lavalle”

#### **1. CARÁCTER**

Ámbito de alta calidad arquitectónica, ambiental y simbólica, formado por una sucesión de plazas de gran amplitud con grupos escultóricos, antiguas especies arbóreas y un conjunto de edificios de valiosos tipos arquitectónicos.

#### **2. DELIMITACIÓN**

El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.31a.

#### **3. PARCELAMIENTO**

No será de aplicación el artículo 3.2.6. “Estímulo por englobamiento parcelario” del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.9). Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1000 m<sup>2</sup> de superficie, debiendo cumplir con las normas generales de la Sección 3 que no se opongan a las del Distrito.

#### **4. OBLIGACIÓN DE PROTEGER**

##### **4.1. PROTECCIÓN ESPECIAL**

Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.31b, y en el “Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 31 Entorno Plaza Lavalle”.

##### **4.1.1. PROTECCIÓN EDILICIA**

#### 4.1.1.1. NORMAS PARA INMUEBLES CATALOGADOS

En el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 31 Entorno Plaza Lavalle", del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Art. 5.4.12. Distrito Áreas de Protección Histórica.

#### 4.1.1.2. NORMAS PARA INMUEBLES NO CATALOGADOS

##### 4.1.1.2.1. Normas Generales de Tejido

Tipología Edilicia: Sólo se permiten edificios entre medianeras.

Altura de fachada: están reguladas por el párrafo 5.4.7.9 Distrito AE9 – Plaza Lavalle de acuerdo al Plano N° 5.4.7.9. Distrito AE9.

Todos los elementos sobresalientes mencionados en el párrafo 5.4.7.9. Distrito AE9 – Plaza Lavalle, con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de 11.89 3 m de altura máxima, tratados arquitectónicamente y no visibles desde la vía pública conformando un único conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

Tanto en el caso de sustitución como de reforma, se exigirá una documentación exhaustiva que acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.

Basamento:

Altura Máxima: 7,00 m. por encima de la cota de la parcela.

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Oficial y la Línea de Frente Interno, salvo las limitaciones de FOS establecidas en el Cuadro de Usos 5.2.1 para el Distrito C2.

Por debajo de la cota de la parcela se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la misma.

Espacio urbano: se considera a partir de la cota -3,50 m.

##### 4.1.1.2.2. Norma Particular de Tejido Parc.9b, Manz.57, Secc.5, Circ. 14

Tipología Edilicia: Sólo se permite el edificio entre medianeras hasta la altura de 16 m.; a partir de dicha altura deberá retirarse 4 m. de la línea medianera norte hasta la altura fijada por el Distrito AE9 – Plaza Lavalle. El muro retirado deberá ser tratado arquitectónicamente.

Respecto de los restantes indicadores urbanísticos deberá cumplimentar lo regulado en el Punto N° 4.1.1.2.1.

#### 4.1.2. PROTECCIÓN AMBIENTAL

##### 4.1.2.1. PROTECCIÓN AMBIENTAL ÁMBITO CONSOLIDADO

Comprende las acciones tendientes a la protección de la Plaza Lavalle y del espacio público que circunda a los edificios frentistas a la Av. Córdoba y las calles Libertad, Talcahuano y Lavalle.

El Órgano de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que cumplimenten y no alteren el carácter del espacio público comprendido en el polígono según se indica en el Plano N° 5.4.12.31b.

Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación. Se fijan para este ámbito los siguientes criterios de intervención.

##### 4.1.2.2. GRADOS DE INTERVENCIÓN AMBIENTAL

###### 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 de sesenta y cuatro (64) panes y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

###### b) MARQUESINAS

Se prohíbe la colocación de marquesinas, a excepción de las originales en edificios catalogados

#### c) TOLDOS

Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos se inscribirán en los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras. Deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

No llevarán anuncio de ningún tipo, sólo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

#### d) PUBLICIDAD

En las fachadas del área sólo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en planta baja. Deberán estar encuadrados en los vanos.

Los anuncios deberán ser del tipo de letras sueltas, que no superen los 5 cm. De espesor. Los letreros no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujarán los perfiles del edificio.

Queda prohibido el emplazamiento de anuncios salientes, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre fachadas y techos de los edificios.

#### e) FORESTACIÓN

Los ejemplares de especies arbóreas existentes deberán conservarse.

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies existentes se hará sobre la base de criterios paisajísticos e históricos.

Los elementos arbóreos que por sus características particulares de tamaño, edad, valor simbólico, etc., gozan de una especial valoración, están registrados en la ficha de Plaza Lavalle que se encuentra en el Organismo de Aplicación, quedando prohibida la tala o trasplante de las especies vegetales incluidas en este registro.

Las tareas de mantenimiento y obras requeridas serán realizadas por la autoridad de competencia, debiendo informar al Organismo de Aplicación de las acciones emprendidas en ese sentido. Los ejemplares deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción; se deben reponer con especies vegetales similares cuando el paso de los años los deteriore o en caso de su ocasional destrucción.

En el caso de conjuntos arbóreos se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos, así como cualquier actuación que pueda dañar o producir deterioro en los elementos protegidos y que desvirtúen su carácter paisajístico en función de las distintas situaciones espaciales generadas por el conjunto, según se grafica en la ficha de Plaza Lavalle.

#### f) FACHADAS

Las intervenciones en las fachadas, además de respetar sus líneas generales de composición, no descuidarán la armonía del conjunto, tomando como referencia las líneas predominantes de la cuadra a la que pertenecen.

#### g) 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 de Aplicación.

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva con relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; 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.

#### h) MOBILIARIO URBANO

Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad pública así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán responder a un proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

#### i) TRAZADO, MONUMENTOS Y ELEMENTOS SINGULARES

Las intervenciones en la Plaza Lavalle deberán respetar el trazado original.

En el "Listado de monumentos y elementos singulares Distrito APH 31 Entorno Plaza Lavalle" se consignan los elementos protegidos.

Cualquier intervención sobre la plaza, los monumentos y los elementos singulares deberá ser consultada ante el Organismo de Aplicación.

**"LISTADO DE MONUMENTOS Y ELEMENTOS SINGULARES DISTRITO APH 31  
ENTORNO PLAZA LAVALLE"**

<b>Circ</b>	<b>Secc</b>	<b>Manz</b>	<b>Ubicación</b>	<b>Denominación</b>
14	5	48a	Plaza General Lavalle	Monumento al Ballet Nacional
14	5	48a	Plaza General Lavalle	Busto al Dr Roberto Repetto
14	5	48a	Plaza General Lavalle	Busto al Dr. Rómulo Naón
14	5	48a	Plaza General Lavalle	Busto a Abdón Calderón
14	5	48a	Plaza General Lavalle	Amia – Memoria Activa
14	5	48a	Plaza General Lavalle	Monumento al Gral. Juan Lavalle
14	5	48b	Plaza General Lavalle	Estatua al Emperador Trajano
14	5	48b	Plaza General Lavalle	Busto a Carlos López Buchardo
14	5	48b	Plaza General Lavalle	Busto a Constantino Gaito
14	5	48b	Plaza General Lavalle	Busto a Miguel Hidalgo y Costilla
14	5	49c	Plaza General Lavalle	Reloj de Sol
14	5	49c	Plaza General Lavalle	Homenaje a Florencio Parravicini
14	5	49c	Plaza General Lavalle	Monumento al Dr. Hipólito Yrigoyen
14	5	49c	Plaza General Lavalle	Busto a José Podestá
14	5	49c	Plaza General Lavalle	Homenaje a Beethoven

**j) ACTIVIDADES EN LA VÍA PÚBLICA**

El Órgano de Aplicación considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales.

**k) EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS**

Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otros elementos que no sean artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen en 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 conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto, a través del Organismo de Aplicación.

**l) 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 a consideración del Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondientes.

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.

#### m) PLAZOS

Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública del Distrito no podrán ser renovados sin previa adaptación a los requerimientos de la presente normativa y caducarán de pleno derecho a los dos (2) años de la puesta en vigencia de la misma.

### 5. USOS

#### 5.1. USOS EN INMUEBLES CATALOGADOS

En los inmuebles incluidos en el “Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 31 Entorno Plaza Lavalle”, el Organismo de Aplicación efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que otvaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

#### 5.2. USOS EN INMUEBLES NO CATALOGADOS

Los inmuebles del área no comprendidos en el “Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 31 Entorno Plaza Lavalle”, se regirán por las normas de uso correspondientes al Distrito C2 del Código de Planeamiento Urbano con excepción de:

- Playa de estacionamiento
- Polígono de Tiro
- Calesita

Los cuales no se encuentran permitidos en el APH 31 Entorno Plaza Lavalle.

### 6. INCENTIVOS

Las eximiciones impositivas previstas en el Artículo 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL  
DISTRITO APH 31 ENTORNO PLAZA LAVALLE

## EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO APH 31 ENTORNO PLAZA LAVALLE

NIVELES DE PROTECCIÓN	ANTIGÜEDAD	PORCENTAJE HASTA
Integral	> de 60 años	75.00
Estructural	> de 60 años	55.00
Estructural	<= de 60 años	40.00
Cautelar	> de 60 años	20.00
Cautelar	<= de 60 años	10.00

El tributo a eximir comprende sólo a la Contribución territorial.

El Organismo de Aplicación considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el inciso d) del parágrafo 10.2.1.2. de este Código.

### 7. TRAMITACIONES

Según Artículo 5.4.12, Parágrafo 7. Tramitaciones.

### 8. ORGANISMO DE APLICACIÓN

El Organismo de Aplicación es la Dirección General de Interpretación Urbanística. “

Art. 2º.- Suprímese el punto 5 del Artículo 5.4.13. “NUEVOS APH” del Capítulo 5.4. “NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA DISTRITO” (A.D.610.19) del Código de Planeamiento Urbano.

Art. 3º.- Modifícase la plancheta Nº 13 del Plano de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, según lo expresado en los artículos 1º a 3º.

Art. 4º.- Incorpóranse al Atlas del Código de Planeamiento Urbano (A.D.610.42) los Planos Nº 5.4.12.31a, Nº 5.4.12.31b y Nº 5.4.12.31c que como Anexo I forman parte de la presente.

Art. 5º.- Incorpórase el “Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 31 Entorno Plaza Lavalle” al Catálogo previsto en el Capítulo 10.3. “Catalogación” del Código de Planeamiento Urbano, con el siguiente texto:

“LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH 31 ENTORNO PLAZA LAVALLE”

"LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO  
APH 31 ENTORNO PLAZA LAVALLE"

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Dirección	NºPuerta	Protección
14	5	39	1	Lavalle esq. Talcahuano	1302/08/10/12/14/ 18 494	E
14	5	41	1	Talcahuano Esq. Viamonte	670/76/78/80/94 1314	C
14	5	41	15ª	Tucumán Uruguay Talcahuano	1353/57/61 637/41/43 612/18/24	E
14	5	41	24ª	Talcahuano	640/50	E
14	5	57	5ª	Libertad esq. Av. Córdoba	791 1176/78/84/90/1200	E
20	3	1	14ª	Av. Córdoba esq. Libertad	1155/67/81/87/93/ 99 807/41	I
20	7	38	29	Av. Córdoba esq. Talcahuano	1309/15 812/14/26	E
20	7	44	19ª	Av. Córdoba	1237/39	C
20	7	44	20ª	Av. Córdoba	1201/15/25	E
14	5	40		Uruguay Tucumán Talcahuano Lavalle	539/81 1310/80 540/60 1309/85	I
14	5	55	5	Libertad esq. Tucumán	581	E
14	5	55	8	Libertad	545/43/41	C
14	5	56ª	A	Libertad A.Toscanini Cerrito Tucumán	605/49 1104/92 604/50 1103/93	I (sector a)*
14	5	57	7b	Libertad	779/85	I

(\*) Sector A obrante en ficha de Catalogación 5-56a-a

Art. 6º.- El Poder Ejecutivo deberá asentar en la Documentación Catastral correspondiente, la catalogación establecida por el artículo 5º.

Art. 7º.- Las Fichas de Catalogación N° 5-39-1, 5-41-1, 5-41-15a, 5-41-24a; 5-57-5a; 3-1-14a; 7-38-29; 7-44-19a, 7-44-20a; 5-40; 5-55-5, 5-55-8; 5-56a-A; 5-57-(7b); constituye el Anexo II que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

Art. 8º.- Comuníquese, etc. **Moscariello - Schillagi**