

#### CLAVES DE LECTURA

En rojo: lo que se agrega por Ley 4207

Tachado: lo que se quita por Ley 4207

#### LEY N.º 4068

Buenos Aires, 1º de diciembre de 2011

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

Artículo 1º.- Suprímese el punto 25 del Artículo 5.4.13. "NUEVOS APH" del Capítulo 5.4. "NORMAS ESPECIFICAS PARA CADA DISTRITO" (A.D.610.19) del Código de Planeamiento Urbano.

Art. 2º.- ~~Desaféctase del distrito de zonificación R1bl sector 3 del Código de Planeamiento Urbano, al polígono delimitado por los ejes de las Avenidas Triunvirato y de los Incas, y de las calles La Pampa y Andonaegui y aféctase dicho polígono al distrito de zonificación U (Nº a designar) "Parque Chas", del Código de Planeamiento Urbano~~

"Desaféctase de los Distritos R1bl Sector 3 y C3II de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, al polígono delimitado por el eje de la Av. Triunvirato desde su intersección con el eje de la Av. De los Incas, por éste hasta su intersección con el eje de la Av. Gral. Benjamín Victorica, por éste hasta su intersección con el eje de la Av. De los Constituyentes, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Constantinopla, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Burela, por éste hasta su intersección con el eje de la calle La Pampa, por éste hasta su intersección con el eje de la Av. Triunvirato, y por éste hasta su intersección con el eje de la Av. De los Incas y aféctase dicho polígono al Distrito de Zonificación U (Nº a designar) "Parque Chas", del Código de Planeamiento Urbano".

Art. 3º.- Incorpórase el Parágrafo 5.4.6. Nº (a designar) Distrito Urbanización determinada U (Nº a designar) "Parque Chas", al Código de Planeamiento Urbano, con el siguiente texto:

"5.4.6.Nº (a designar) DISTRITO U Nº 39 Parque Chas

##### 1. CARÁCTER

Conjunto urbano de escala homogénea, caracterizado por un trazado concéntrico planificado y cuyo uso predominante es la vivienda individual. Una serie de plazas internas, sumadas al arbolado de las calles, le otorga calidad ambiental relevante.

##### 2. DELIMITACIÓN

~~El Distrito, referido al polígono delimitado por el eje de la Avenida Triunvirato, el eje de la Avenida de los Incas entre Avenida Triunvirato y Avenida Gral. Benjamín Victorica, las parcelas frentistas a la Avenida Gral Benjamín Victorica sector este entre Avenida de los Incas y Avenida de los Constituyentes, el eje de la Avenida de los Constituyentes, y eje de la calle Gándara hasta su intersección con el eje de la calle Burela y por éste hasta su intersección con el eje de la calle La Pampa, y por éste hasta el eje de la Av. Triunvirato según Plano Nº 5.4.6. Nº (a designar).~~

"Comprende el polígono delimitado por el eje de la Av. Triunvirato desde su intersección con el eje de la Av. De los Incas, por éste hasta su intersección con el eje de la Av. Gral. Benjamín Victorica, por éste hasta su intersección con el eje de la Av. de los Constituyentes, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Constantinopla, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Burela, por éste hasta su intersección con el eje de la calle La Pampa, por este hasta su intersección con el eje de la Av. Triunvirato,

y por este hasta su intersección con el eje de la Av. De los Incas, según Plano N° 5.4.6. (N° a designar)".

### 3. PARCELAMIENTO

Se deberá mantener la parcelaria actual. No se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

### 4. DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL ESPACIO PÚBLICO

4.1 En la totalidad del espacio público que circunda a los edificios frentistas a la Av. Triunvirato y la Av. de los Incas, el Organismo de Aplicación sólo 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.

Toda intervención se regirá por los siguientes parámetros:

#### 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.

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

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

#### d) PUBLICIDAD

Se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 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, cuyo color deberá ponerse a consideración del Organismo de Aplicación, podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de 0.96 5 cm 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 sólo 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 distrito.

#### 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.

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

Todo proyecto de forestación en el espacio público deberá contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

#### 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 y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

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

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

#### h) EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito 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 de Aplicación.

#### i) PLAZOS

Los permisos otorgados para los anuncios en la vía pública, toldos y marquesinas en inmuebles del Distrito caducarán de pleno derecho a los dos años de la puesta en vigencia de la presente normativa.

4.2. Para el resto del distrito regirán las siguientes disposiciones:

4.2.1 Serán de aplicación los incisos a), e), f), g), h) e i) contenidos en el punto 4.1. y los que se detallan a continuación:

#### a) TOLDOS Y MARQUESINAS

Se prohíbe la instalación de toldos y marquesinas.

#### b) PLAZA F. SARMIENTO Y PLAZA ÉXODO JUJEÑO

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

Se mantendrán los senderos y el mobiliario urbano existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación.

#### 4.3 NORMAS DE TEJIDO

a) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten a 4.2.1.2 Normas generales de composición de fachadas ó a las presentes Normas generales de tejido.

b) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

c) Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R=h/d=1$$

$$r=h'/d'=1,5$$

Retiro de frente: 3 m.

Plano límite será de 9 m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

d) FOS: el que resulte de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1

4.3.2. NORMAS PARTICULARES PARA LA AV. TRIUNVIRATO Y LA AV. DE LOS INCAS.

- Altura Máxima: 15,50m.

Dicha altura será coincidente con el plano límite y podrá materializarse hasta 3 metros antes de la Línea de Frente Interno.

- En los predios linderos a edificios de mayor altura que la altura máxima permitida que posean un muro medianero expuesto podrá construirse un edificio entre medianeras hasta el plano límite, y por sobre ese plano un inmueble de perímetro semilibre cuya altura estará limitada por un plano límite horizontal coincidente con la altura del muro divisorio al que se adosa siempre que este no haya sido aprobado por normas de excepción y la ocupación de la banda edificable cumplirá con las normas generales del art. 4.4.2. Se deberá retirar del muro divisorio 3 m. como mínimo.

#### 4.3.3 INTEGRACIÓN AL PAISAJE URBANO

a) Para la composición de fachadas las proporciones adoptadas y la relación de llenos y vacíos debe ser similar a la del entorno.

b) 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.

c) Los muros divisorios e interiores visibles desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

#### 5. USOS

Son los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 a) para el Distrito R1bl, no permitiéndose el uso "Alimentación en general".

En las Avenidas Triunvirato y de los Incas, los usos permitidos son los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 a) para el Distrito C3 y los Agrupamientos del Cuadro de Usos N° 5.2.1 b) para el Distrito C3 que se consignan a continuación con las siguientes referencias:

ClaNAE	RUBRO	
15	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	Se permiten todas las actividades consignadas en esta División con las restricciones y referencias propias del Cuadro de Usos 5.2.1b "Industria" correspondientes al Distrito C3. En ningún caso el FOS podrá superar lo establecido en las normas de tejido de las respectivas zonas.
22	EDICIÓN E IMPRESIÓN; REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES	Se permiten todas las actividades consignadas en esta División con las restricciones y referencias propias del Cuadro de Usos 5.2.1b "Industria" correspondientes al Distrito C3, sólo hasta 200 m². En ningún caso el FOS podrá superar lo establecido en las normas de tejido de las respectivas zonas.
24	FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS Y PRODUCTOS QUÍMICOS	Se permiten todas las actividades consignadas en esta División con las restricciones y referencias propias del Cuadro de Usos 5.2.1b "Industria" correspondientes al Distrito C3, sólo hasta 100 m². En ningún caso el FOS podrá superar lo establecido en las normas de tejido de las respectivas zonas.
26	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS	
	Taller de corte de vidrios y espejos. Puede incluir taller de marcos y exposición y venta.	150 *70
52	REPARACION EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMESTICOS	Se permiten todas las actividades consignadas en esta División con las restricciones y referencias propias del Cuadro de Usos 5.2.1b "Industria" correspondientes al Distrito C3, sólo hasta 150 m². En ningún caso el FOS podrá superar lo establecido en las normas de tejido de las respectivas zonas.

Art. 4º.- Encomiéndase al Poder Ejecutivo la modificación de las planchetas N° 5, 6 y 10 del Plano de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, según lo expresado en los artículos 1º 2º y 3º.

Art. 5º.- Incorpórase al Atlas del Código de Planeamiento Urbano (A.D.610.42) los Planos N° 5.4.6. (N° a designar) que será elaborado por el Poder Ejecutivo.

Art. 6º.- Catalógase con Nivel de Protección “Cautelar” en los términos del Artículo 10.3.3, correspondiente al Capítulo 10.3 “Catalogación” del Código de Planeamiento Urbano a los inmuebles que a continuación se detallan:

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Dirección	N°
15	61	169	6	La Pampa	5470
15	61	169	7	La Pampa	5480/82
15	61	169	8	La Pampa	5492
15	61	169	9a	La Pampa	5494
15	61	169	9b	La Pampa	5498
15	61	169	10a	La Pampa	5502
15	61	169	11a	La Pampa	5510
15	61	169	12	La Pampa	5514/16

Art. 7º.- Catalógase con Nivel de Protección “Estructural” en los términos del Artículo

10.3.3, correspondiente al Capítulo 10.3 “Catalogación” del Código de Planeamiento Urbano, al inmueble sito en Andonaegui 1528/32, Hamburgo 3015, Pasaje Sofía 1547/55 y Constantinopla 3018, asentado en la circunscripción 15, sección 61, manzana 111, parcela 0, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Art. 8º.- Incorpóranse los inmuebles catalogados por los Artículos 6º y 7º al Listado de Inmuebles Catalogados Singulares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, previsto en el Capítulo 10.3 “Catalogación” del Código de Planeamiento Urbano.

Art. 9º.- El Poder Ejecutivo deberá asentar en la Documentación Catastral correspondiente, las catalogaciones establecidas en los artículos 6º y 7º.

Art. 10.- Las fichas de catalogación N° 61-169-6; 61-169-7; 61-169-8; 61-169-9a; 61-169-9b; 61-169-10a; 61-169-11a; 61-169-12; 61-111-0; constituyen el Anexo I, que a todos sus efectos forma parte de la presente normativa.

Art.11.- Comuníquese, etc. **Moscariello - Perez**

