

## **LEY N.º 3686.**

Buenos Aires, 13 de diciembre de 2010

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

Artículo 1º.- Incorporase como Capítulo 4.13 del Código de Planeamiento Urbano el siguiente texto:

“Capítulo 4.13 RECUPERACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES CON **planos aprobados con ANTERIORIDAD al 1/05/77.**

### **4.13.1. CONDICIONES GENERALES**

El presente régimen es aplicable a **edificios existentes construidos según planos aprobados con anterioridad al 1/05/77**, fecha de la puesta en vigencia del Código de Planeamiento Urbano aprobado por Ordenanza N° 33.387. Dichos edificios no deberán tener construcciones antirreglamentarias, ni haberse construido en virtud de normas particulares. En caso de contar con obras antirreglamentarias las mismas deberán ser retrotraídas a dicha situación originaria o cumplir con la sanción prevista en el artículo 6.3.1.2 del Código de la Edificación.

#### **4.13.1.1 Requisitos**

Es requisito para optar por este régimen la existencia fehaciente de Planos de Obra aprobados en los Archivos o Registros del Gobierno de la Ciudad. La misma sólo podrá ser suplida con:

- a) Copia del último plano aprobado de construcciones en el terreno, o bien del plano MH de subdivisión en propiedad horizontal, de existir éste, siempre que la fecha de expediente del plano aprobado de obra corresponda con la fijada en el Art. 4.13.1.b. certificado por un agrimensor.
- b) Testimonio expedido por el Poder Ejecutivo, en el que consigne el o los números de expediente de obra que figuren para el predio y la constancia de que dichas actuaciones no han sido halladas junto con certificado de empadronamiento inmobiliario, conjuntamente con el plano del catastro de Obras Sanitarias de la Nación.

#### **4.13.1.2 Exclusiones**

Quedan excluidos de este régimen:

- a Los edificios catalogados incluidos en el Catálogo de la Sección 10 o en los Listados de edificios catalogados de las Áreas de Protección Histórica-APH de la Sección 5.
- b. Los edificios objeto de declaratorias en el régimen de la Ley Nacional N° 12.665 “Creación de la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos.
- c. Los edificios que se encuentren protegidos dentro de la U32.

### **4.13.2 INTERVENCIONES**

#### **4.13.2.1 INTERVENCIONES de CARÁCTER EDILICIO**

En los edificios comprendidos en este régimen, cualquiera sea el distrito de zonificación en que se emplacen, el volumen construido será considerado volumen conforme y pueden realizarse las siguientes obras y acciones:

1. Obras de conservación, reforma, transformación subdivisión y ampliación de las superficies internas por medio de entresijos o entresuelos, cumpliendo lo establecido en el Art. 4.6.2.4. del Código de la Edificación, y sin aumentar el volumen construido.

2. Mantener las condiciones de iluminación y ventilación originales, siempre que se conserve la categoría del local asignada en los planos aprobados, según la clasificación de los locales que fija el Art. 4.6.1.1. del Código de la Edificación.

3 Cuando sea necesario conformar nuevas áreas descubiertas y no fuera posible cumplimentar los requerimientos establecidos en el Capítulo 4.1 “Espacio Urbano”, el Consejo determinará en cada caso el grado de flexibilización de los mismos.

4. La conformación de la expansión (terraza - balcón), en vivienda permanente, del Código de la Edificación, no será exigible.

#### 4.13.2.2 INTERVENCIONES RELATIVAS AL USO

En los edificios existentes comprendidos en el artículo 4.13.1, podrán desarrollarse, para la localización de los usos permitidos en los respectivos Distritos de Zonificación General según el Cuadro de Usos Nº 5.2.1 a), las obras y acciones detalladas en 4.13.2.1, y no regirán las limitaciones de superficie máxima de parcela, FOS y ancho mínimo o máximo de parcela establecidas en el Cuadro de Usos Nº 5.2.1 a). Los requerimientos de carga y descarga, guarda y estacionamiento para vehículos que fijan los Artículos 5.3.1. y 5.3.2. del presente Código, no serán exigibles si esos usos no están previstos en el edificio existente, y no se altera una superficie mayor al 50% en el piso bajo. Respecto de las actividades para las que se requiera ubicación sobre la Red de Tránsito Pesado, el Consejo determinará en cada caso la conveniencia o no de la localización propuesta.

#### 4.13.3

a) Las disposiciones establecidas para las “Obras de Transformación – Caso General” en el Artículo 4.11.2.5 y en los incisos e) y f) del Artículo 4.11.2.1 del Código de la Edificación, se aplicarán indistintamente a las intervenciones previstas en 4.13.2

b) En caso de edificios cuyos planos hayan sido registrados antes del 31 de diciembre de 1941 será de aplicación lo establecido en la Ley Nº 2.548. Si el inmueble resulta ser desestimando en cuanto valor patrimonial sería de aplicación lo establecido en el presente Capítulo.

Art. 2º.- Incorpóranse al Artículo 4.11.2.1 del Código de la Edificación los siguientes incisos:

“4.11.2.1. Reforma, ampliación y transformación de edificios:

e) En edificios existentes construidos según planos aprobados con anterioridad al 1/05/77, se pueden realizar obras de reforma, ampliación y transformación según lo establecido en el Capítulo 4.13 del Código de Planeamiento Urbano.”

f) En los edificios existentes construidos según planos aprobados con anterioridad al 1/05/77 y comprendidos en 4.13 del Código de Planeamiento Urbano, se deberá cumplimentar lo establecido en 4.12.2.0 “Detalles de las Condiciones de Incendio”, del Artículo 4.12 “De la Protección Contra Incendio”, cuando se amplíe una superficie mayor al 20% de la existente, o cambie el uso o el riesgo para el que fue proyectado el edificio. En estos edificios, en caso de no poder adecuar su construcción a la Ley Nº 962, se deberá como mínimo transformar en accesible el nivel de acceso, con excepción de los usos descriptos en los artículos 7.2.4.1, 7.2.11.1, 7.5.12.0, 7.5.13.0, 7.5.14.0, 7.6.1.0 del presente Código.

Art. 3º.- Reemplázase el Artículo 5.2.4.3. del Código de Planeamiento Urbano por el siguiente texto:

#### 5.2.4.3 EDIFICIOS EXISTENTES DESACTIVADOS

En los edificios existentes desactivados que cuenten con planos de obra aprobados con anterioridad al 1/05/77, podrán realizarse ampliaciones dentro del volumen interno para el desarrollo de los usos permitidos de acuerdo al Art. 4.13.2.1.1) del presente Código.

Lo precedente no será de aplicación para inmuebles con normas urbanísticas especiales dictadas (NE) ni para las actividades consignadas con la referencia general “NPC” y “UCDI” en la columna Observaciones del Cuadro de Usos Nº 5.2.1. En todos los casos persistirá el carácter de Uso no Conforme.

Art. 4º.- Comuníquese, etc. **Moscariello - Pérez**