

Buenos Aires, 23 de marzo de 2017.-

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

sanciona con fuerza de Ley

Reurbanización e Integración socio-urbana del barrio denominado "Playón Chacarita"

CAPÍTULO I. OBJETO

Artículo 1º.- El objeto de la presente ley es la reurbanización, zonificación e integración social, cultural, ambiental y urbana del Barrio denominado Playón Chacarita; ello basado en los principios de igualdad, de justicia espacial, de integración, de no discriminación y del derecho a la Ciudad, mediante la implementación de medidas que permitan superar las condiciones de vulnerabilidad social de los habitantes del barrio con el fin de lograr una inclusión social plena y permanente.

Artículo 2º.- Dispónese la reurbanización del Barrio Playón Chacarita en el polígono delimitado por el eje de la Avenida Elcano, desde su intersección con la Avenida Triunvirato, eje de la calle Guevara, eje de la calle Céspedes, eje de la calle Fraga, eje de la calle Teodoro García, deslinde entre las Fracciones A y Parcelas 05a y 20, de la Manzana 178, Sección 49, eje de la Avenida Federico Lacroze, calle interna existente delimitadora edificio Estación de Ferrocarril General Urquiza, deslinde con el área de operaciones del Ferrocarril General Urquiza, hasta eje de la Avenida Elcano.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3º.- Créase la "Mesa de Gestión Participativa para la Reurbanización del Barrio Playón Chacarita" (en adelante, "MGP") con el objeto de garantizar e instrumentar la participación de los vecinos del barrio en todas las etapas del proceso de reurbanización. La MGP deberá constituirse en un plazo no mayor a los quince (15) días desde la promulgación de la presente ley.

I. La MGP estará conformada por:

- a. El Instituto de Vivienda de la Ciudad (en adelante, "IVC") o el organismo que en el futuro lo reemplace;
- b. La Junta Vecinal del Barrio Playón Chacarita, integrada por la Comisión Directiva y los Delegados de cada manzana integrante delbarrio referido.
- c. La Defensoría del Pueblo.
- d. La Defensoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- e. El Presidente, Vicepresidente Primero y Vicepresidente Segundo de la Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires pueden integrar la mesa sin que su incomparecencia sea motivo de impugnación de las decisiones adoptadas en la misma.

II. La MGP deberá invitar a dos (2) vecinos por manzana, distintos de los delegados, quienes tendrán derecho a expresar su voz y ser oídos en el proceso de deliberación y decisión.

III. La MGP podrá invitar a participar a: funcionarios del Ministerio de Ambiente y Espacio Público, de la Subsecretaría de Hábitat e Inclusión, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, y de otros organismos del GCBA; representantes del Estado Nacional, del Ministerio Público Tutelar, de universidades y de empresas prestatarias de servicios públicos; legisladores, integrantes de la Junta Comunal de la Comuna 15, integrantes del equipo técnico que designe la Junta Vecinal, como así también a vecinos, organizaciones barriales, sociales y religiosas con presencia en el barrio.

IV. La MGP convocará periódicamente a asambleas generales en el barrio para garantizar el acceso a la información y la participación de los vecinos en el proceso de reurbanización. La convocatoria a la asamblea general será responsabilidad de la MGP y deberá realizarse e informarse en el barrio con suficiente antelación.

Artículo 4º.- Como regla general, las decisiones surgirán del consenso de la MGP.

Excepcionalmente, en caso de disenso, el IVC -- en cumplimiento de las funciones que le son propias conforme a la ley de su creación (Art. 3 y conc.- Ley 1251) -- asesorará al Jefe de Gobierno respecto de la decisión a adoptar para el cumplimiento del Proyecto Integral de Reurbanización (en adelante "PIRU"), siempre de conformidad con los principios receptados en el art. 1 de la presente.

Artículo 5º.- La MGP estará coordinada por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través del IVC o el organismo que en el futuro lo reemplace.

El IVC será responsable de dar difusión de los días, horarios y lugares de realización de las reuniones de la MGP con una antelación mínima de setenta y dos (72) horas.

La MGP deberá ser convocada como mínimo una (1) vez por mes durante los primeros doce (12) meses contados desde la sanción de la presente ley. Con posterioridad a ello, la periodicidad será determinada por la MGP de acuerdo a las necesidades y estado del PIRU.

El IVC deberá brindar información completa, veraz, adecuada y oportuna sobre el PIRU a lo largo de sus diferentes etapas a través de medios accesibles para el Barrio.

Artículo 6°.- Será objeto de tratamiento en la MGP el desarrollo de las etapas de diagnóstico, elaboración, ejecución, control, monitoreo y evaluación del PIRU, el cual contempla lo siguiente:

- a. Diseño y ejecución del relevamiento y diagnóstico socio-espacial. El mismo deberá contemplar la identificación de problemáticas sociales, habitacionales y ambientales; considerando variables referidas a necesidades básicas, salud, educación y empleo.
- b. Definición de los criterios adecuados para:
 - Construcción de vivienda nueva.
 - Mejoramiento de viviendas existentes, a fin de garantizar condiciones de habitabilidad dignas y adecuadas.
 - Apertura y consolidación de vía pública, calles vehiculares y senderos peatonales
 - Provisión de equipamiento urbano en concordancia con la densidad poblacional y las necesidades del barrio, contemplándose la factibilidad de incorporar servicios de educación y salud
 - Mejora y consolidación del espacio público.
 - Provisión de infraestructura de servicios urbanos (redes de agua potable, energía eléctrica, desagües cloacales, desagües pluviales y gas natural).
 - Inclusión de parámetros rectores de sustentabilidad y durabilidad en el PIRU.
 - El respeto de las actividades productivas y económicas actuales del barrio, priorizando las obras necesarias para el correcto desarrollo del PIRU.
 - Situación de los inquilinos.
- c. Definición de inmuebles a recalificar, reconfigurar y consolidar, así como también en la definición acerca de la prolongación, apertura y ensanches de calles, pasajes y pasillos existentes.
- d. Definición de criterios de prioridad en la adjudicación de viviendas y soluciones habitacionales definitivas, considerando, entre otros:
 1. Familias que habiten viviendas emplazadas sobre la traza de las vías circulatorias a materializar;
 2. Familias que habiten viviendas en riesgo de derrumbe;
 3. Familias a relocalizar por esponjamiento;
 4. Familias a relocalizar por hacinamiento;
 5. Familias con personas con discapacidad y/o adultos mayores;
 6. Víctimas de violencia de género.

Artículo 7°.- El IVC, o el organismo que en el futuro lo reemplace, será el responsable de ejecutar las diferentes etapas del PIRU, ello en conformidad con el diálogo mantenido en el ámbito de la MGP.

Artículo 8°.- Cada familia del Barrio Playón Chacarita registrada en el Censo realizado en el Barrio por el IVC en el año 2016 y en el Registro de Inquilinos No Censados del Barrio Playón Chacarita administrado por el IVC tendrá derecho a una solución habitacional única y definitiva.

Artículo 8° bis.- El IVC garantizará el desarrollo de operatorias de crédito para otorgar las soluciones habitacionales definitivas en el marco del PIRU que asegurarán condiciones iguales o más beneficiosas que las establecidas por la ley 341.

Artículo 9°.- En el caso de relocalizaciones, el IVC o quien este designe efectuará una valuación de la vivienda existente. El monto que arroje dicha valuación se descontará del precio correspondiente a la solución habitacional definitiva.

Artículo 10.- El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires promoverá el acceso al crédito mediante programas dirigidos a brindar una solución habitacional definitiva para aquellas familias del barrio que deseen relocalizarse.

Artículo 11.- El IVC podrá dar la posesión de las viviendas nuevas a sus adjudicatarios una vez recibidas las obras, según las pautas establecidas en las especificaciones técnicas del pliego de contratación, y encontrándose las mismas en condiciones de habitabilidad y con las conexiones internas domiciliarias a los servicios públicos efectuadas y en correcto funcionamiento. A fin de tomar posesión de la vivienda nueva, los adjudicatarios deberán: a) poner a disposición del IVC libre de todo ocupante y enseres la vivienda existente, todo lo cual se formalizará mediante la correspondiente acta de entrega que se suscribirá al efecto, siendo este el único documento válido para acreditar dicho acto, y b) suscribir un poder irrevocable de escrituración a favor del IVC.

Artículo 11 bis.- La escritura, tanto de las viviendas nuevas como de las viviendas existentes mejoradas, no podrá suscribirse hasta tanto la unidad cuente con acta de recepción provisoria, las conexiones internas domiciliarias a los servicios públicos de agua, electricidad y desagües cloacales, efectuadas, regularizadas y en correcto funcionamiento. En el caso de mejoramiento de vivienda existente, quien resulte adjudicatario de la misma y previo al inicio de la obra, deberá suscribir un poder irrevocable de escrituración a favor del IVC. En el caso de vivienda nueva, el adjudicatario, como condición para la toma de

posesión, deberá suscribir un poder irrevocable de escrituración á favor del IVC. En todos los casos, el costo de dicho poder estará a cargo del IVC.

Artículo 12.- El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través de los organismos técnicos competentes, gestionará y/o realizará la adecuación de infraestructura a los fines de lograr el correcto funcionamiento de los servicios públicos, ello de conformidad con lo que se establezca en el PIRU.

Artículo 13.- Se deberá convenir con las empresas prestadoras de servicio la transferencia inmediata de las obras de infraestructura ejecutadas por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el barrio una vez finalizadas.

Artículo 14.- La infraestructura de servicios públicos será diseñada y ejecutada teniendo en cuenta los relevamientos y estudios demográficos que permitan determinar la población futura correspondiente a un horizonte de diseño de 20 años.

Artículo 15.- Las empresas y cooperativas adjudicatarias de las obras a realizarse en el Barrio para el cumplimiento de la presente ley deberán contratar hasta un 20% por ciento de personas que habiten en el Barrio para la ejecución de las obras o hasta completar los inscriptos en la bolsa de trabajo por rubro o especialidad buscada, lo que ocurra primero. A dichos trabajadores deberá garantizarse los derechos del convenio colectivo de trabajo correspondiente a la actividad o trabajo que realice. En forma previa a la aprobación de los pliegos y al llamado a licitación deberá realizarse la convocatoria para la inscripción en la bolsa de trabajo. Deberán realizarse capacitaciones y brindar formación a los habitantes del barrio a fin de que puedan trabajar en las obras que se ejecuten en el marco del PIRU.

Artículo 16.- Las acciones implementadas en el marco de la presente ley no podrán implicar la realización de desalojos forzosos. En todos los casos, inmediatamente se garantizará a la familia a ser realocizada una solución habitacional dentro del Barrio con características similares o superiores a la vivienda que ocupaba.

Artículo 17.- Los inmuebles existentes al momento de la aprobación de esta ley que tengan un valor simbólico, histórico y/o religioso de interés general para el barrio, serán respetados y eventualmente recalificados, reconfigurados y/o consolidados de acuerdo a lo que determine la MGP que, en estos casos, deberá integrarse con el responsable a cargo de la administración de dicho inmueble.

Artículo 18.- El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dispondrá anualmente de presupuesto para el desarrollo del PIRU según lo requieran las etapas de ejecución del mismo.

CAPÍTULO III: NORMATIVA URBANA

Artículo 19.- Desaféctase del Distrito ÚF el Polígono delimitado por el eje de la Avenida Elcano, desde su intersección con la Avenida Triunvirato, eje de la calle Guevara, eje de la calle Céspedes, eje de la calle Fraga, eje de la calle Teodoro García, deslinde entre fracciones A y parcelas 05a y 20 de la manzana 178, sección 49, eje de la Avenida Federico Lacroze, calle interna existente delimitadora del edificio Estación del Ferrocarril General Urquiza, deslinde con el área de operaciones del Ferrocarril Urquiza, hasta eje de la Avenida Elcano, todo ello conforme surge del Plano que se adjunta como Anexo I.

Artículo 20.- Créase el Distrito U (n° a designar), en el predio delimitado por el polígono mencionado en el artículo 2°.

Artículo 21.- Aféctase el Distrito U (n° a designar) a la reurbanización e integración sociourbana del Barrio Playón Chacarita

Artículo 22.- El Distrito U (n° a designar) se dividirá en cuatro zonas, según Plano 5.4.6. (n° a designar) que se adjunta como Anexo II.

Artículo 23.- Dispónese la apertura de las siguientes calles, según Plano que se adjunta como Anexo II:

- a. Prolongación virtual de Av. Triunvirato entre Av. Elcano y Av. Federico Lacroze
- b. Prolongación virtual de Céspedes entre Fraga y la prolongación de Av. Triunvirato indicada en el inciso a)
- c. Prolongación virtual de Teodoro García entre Fraga y calle indicada en el inciso e).
- d. Prolongación virtual de Zabala entre Guevara y la prolongación de Av. Triunvirato indicada en el inciso a)
- e. Prolongación virtual de la calle interna existente delimitadora del edificio Estación del Ferrocarril General Urquiza, coincidente con el deslinde con el área de operaciones del Ferrocarril.
- f. Prolongación virtual de Palpa entre Fraga y la prolongación de Av. Triunvirato indicada en el inciso a)
- g. Prolongación virtual de Guevara entre prolongación Céspedes y Teodoro García
- h. Calle sin nombre paralela a la prolongación virtual de Zabala indicada en el inciso d).

En los casos de los incs. f) y g) el trazado definitivo será objeto de tratamiento por la MGP conforme lo establecido en el art. 6 de la presente. Asimismo, en esos supuestos, el trazado demarcado en el plano que se adjunta como Anexo II es sólo ilustrativo y conceptual.

Las calles deberán permitir la conexión vial y peatonal adecuada.

Artículo 24.- Incorporación Distrito al Código de Planeamiento Urbano.

Incorpórase en el artículo 5.4.6. Distrito U: Urbanizaciones Determinadas, el artículo 5.4.6. (n° a designar): Distrito U (n° a designar): Barrio Playón Chacarita el que quedará redactado de la siguiente forma:

- 1) Carácter: Urbanización e integración socio urbana del Barrio Playón Chacarita, con criterios de radicación definitiva, destinado a viviendas, actividades productivas de carácter familiar, social, cultural, turístico y deportivo, y comunitario y equipamiento comunitario.
 - 2) Delimitación: Según Plano 5.4.6. (n° a designar) que se adjunta como Anexo II.
 - 3) Zonificación: el Distrito U (n° a designar) se divide en 4 (cuatro) zonas, según Plano 5.4.6. (n° a designar) que se adjunta como Anexo II.
 - 4) Disposiciones Particulares: Exceptúese el presente distrito de lo normado en el art. 3 .1.2 del Código de Planeamiento Urbano.
- El 50% de la superficie total del conjunto de las zonas I, II y IV deberá cederse al espacio público y el 50% restante a la superficie edificable.

ZONA I

- 1.1) Delimitación: según Plano 5.4.6. (n° a designar) que se adjunta como Anexo II.
- 1.2) Carácter urbanístico: Zona destinada al uso residencial con densidad media y alta, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.
- 1.3) Usos permitidos:
 - Vivienda colectiva;
 - Local comercial s/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga;
 - Local comercial c/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga (solo autoservicio de productos alimenticios);
 - Local comercial de afluencia masiva (solo mercado de puestos minoristas y feria internada);
 - Servicios para la vivienda y sus ocupantes;
 - Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de representación o exhibición, locales de lectura)
 - Estudios, consultorios y oficinas profesionales
 - Huerta comunitaria
 - Locales comerciales y espacios productivos comunitarios de economía social;

Podrá consultarse ante la Autoridad de Aplicación la localización de cualquier uso no previsto.

Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos. El requerimiento mínimo de módulos de guarda y estacionamiento vehicular se establece en 1 módulo cada 5 unidades sin rango de superficie.
- 1.4. Estructura parcelaria

Se admite el fraccionamiento en parcelas, de acuerdo a lo establecido en el Art. 3.2 del CPU.

Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de la calle a la que enfrentan según lo establecido en el Art. 4.6.3. del CPU.

Los senderos peatonales deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros. Deberán garantizar las dimensiones necesarias para realizar el tendido de infraestructura y permitir el acceso de servicios mínimos de seguridad pública.

Nivel: El nivel "cero" se fijará, en el punto más alto de la manzana a determinar por la Dirección de Catastro.
- 1.5 Morfología edilicia:

La superficie edificable máxima en cada sub-zona (Ia y Ib) será 36.000 m². Este valor incluye todas las superficies cubiertas y semi-cubiertas edificadas sin importar su uso.

Altura máxima: 38.00 m sobre la L.O./L.E., tal como lo establece el último párrafo del Art. 4.2.6. del CPU.

La altura máxima se contará desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

Plano Limite: 42,00 m contado desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

Por encima de dicho plano límite sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

 - a) Se deberá dar tratamiento de fachada a todos los frentes.
 - b) Los usos permitidos, a excepción de oficinas y vivienda, solo deberán situarse en la planta baja de los edificios de vivienda colectiva.
 - c) Tipología Edilicia:
 - Zona Ia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semi-libre. Basamento: Altura máxima: 6,50m por encima de la cota de la parcela.
 - Zona Ib: Solo se permiten edificios entre medianeras y edificios de perímetro semilibre.
- 1.6) Estacionamiento: El estacionamiento podrá resolverse dentro de las parcelas o en dársenas junto a la traza de las calles.

Zona Ib: No se permite estacionamiento en subsuelo
- 1.7) Las viviendas a construir en la zona Ia serán destinadas a un esquema de mixtura e integración social. Dichas viviendas podrán ser adjudicadas, en caso de ser necesario, a vecinos del Barrio Playón Chacarita registrados en el censo realizado en el Barrio por el IVC en el año 2016.

ZONA II

2.1) Delimitación: según Plano 5.4.6. (n° a designar) que se adjunta como Anexo II.

2.2) Carácter urbanístico: Urbanización Parque y Equipamiento

2.3) Usos permitidos:

Establecimientos de sanidad (Nivel Básico y Nivel Centro local);

Establecimientos Educativos (de Escala Barrial y Escala Urbana);

Servicios para la vivienda y sus ocupantes (Alimentación en general)

Servicios ocasionales para vecinos (Asociaciones de bien público)

Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de representación o exhibición, locales de lectura, locales deportivos, locales de diversión, locales de ensayo, templo);

Servicios comunitarios y sociales;

Plaza pública;

Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos de acuerdo a exigencia de los usos.

2.4) Estructura parcelaria:

Se permite la subdivisión de cada manzana en 2 parcelas de acuerdo al siguiente criterio:

Hasta el 35% de la manzana para uso exclusivo de equipamiento, Mínimo el 65% estará destinado a Urbanización Parque.

Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de la calle a la que enfrentan según lo establecido en el Art. 4.6.3. del CPU.

2.5) Morfología edilicia:

Solo se admitirán edificios de perímetro libre. Altura máxima: 15.00 metros sobre la L.O/L.E a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

2.6) Estacionamiento:

El estacionamiento podrá resolverse dentro de la parcela o en dársenas junto a la traza de las calles.

Requerimiento: Los requerimientos de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos se determinarán de acuerdo al tipo de actividades que conformen el programa con limitaciones según las actividades.

De acuerdo a la solución adoptada, estacionamiento descubierto y/o semicubierto y/o cubierto se optará por solado permeable y/o cubierta verde accesible.

ZONA III

3.1) Delimitación: según Plano 5.4.6. (n° a designar) que se adjunta como Anexo II.

3.2) Carácter urbanístico: Zona residencial con actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y equipamiento.

3.3) Usos:

Espacio verde -- Parquización de uso público

Vivienda individual;

Vivienda colectiva;

Residencia comunitaria;

Local comercial s/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga;

Servicios para la vivienda y sus ocupantes;

Servicios públicos a escala barrial;

Establecimientos de sanidad (Nivel Básico y Nivel Centro local);

Establecimientos Educativos (de Escala Barrial y Escala Urbana);

Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de lectura, locales deportivos, locales de diversión, templo);

No será de aplicación el Parágrafo 5.1.4.1 del CPU: "Usos en parcelas frentistas a deslinde de distritos".

Podrá consultarse ante la Autoridad de Aplicación la localización de cualquier uso no previsto en esta zona como así también para el caso de actividades preexistentes.

3.4) Vía pública.

3.4.1) Vía pública: Podrán preservarse los trazados de las calles y senderos preexistentes, permitiéndose los que actualmente se encuentran consolidados urbanísticamente. Las calles deberán permitir la conexión vial y peatonal adecuada al tipo de suelo fijado en la presente ley.

3.4.1.2) Las calles se abrirán de acuerdo a los términos del artículo 3.1.3 Ancho de calles del Código de Planeamiento Urbano y considerando la salvedad dispuesta para los casos de urbanizaciones determinadas y la definición de Vía pública, del parágrafo 1.2.1.2 del CPU de la Definición de términos técnicos relativos al terreno, considerando para las sendas un mínimo de 4,00 metros y para las calles un mínimo de 8,00 metros.

Los senderos inferiores a 4,00 metros deberán prever a futuro alcanzar dicha medida mínima o asegurar doble acceso/egreso.

3.4.1.3) A los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja, se admitirán dimensiones distintas aprobadas por la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro, por medio de sus Direcciones Generales competentes o quien en su futuro la reemplace.

3.4.1.4) En intervenciones futuras, los anchos de las vías públicas serán determinados por las condiciones de proyecto aprobadas por la Subsecretaría de Registros Interpretación Y Catastro, por medio de sus Direcciones Generales competentes o quien en su futuro la reemplace, mejorando las condiciones preexistentes.

3.4.1.5) La Subsecretaría de Registros Interpretación Y Catastro, por medio de sus Direcciones Generales competentes o quien en su futuro la reemplace, determinará las Líneas Oficiales y las Líneas de edificación. La

rectificación de dichas Líneas se consolidará conforme se presenten permisos de obra.

3.4.2). Estructura parcelaria: la regularización dominial procurará conformar una estructura parcelaria de acuerdo a lo siguiente:

3.4.2.1) Para la regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales de la sección 3 del CPU.

3.4.2.2) A los efectos de la regularización dominial, las parcelas mínimas deberán ser de 72,00 m2 con frente igual o mayor a 6 metros. Se admitirán parcelas con una superficie menor frente a situaciones particulares a fin de evitar la unión de viviendas con distintos dueños forzosamente.

3.4.2.3) En el caso de parcelas mayores de 500 m2, las mismas deberán tener un frente mínimo de 9 metros con un retiro obligatorio de 4 metros.

3.4.3) Tipología Edilicia:

3.4.3.1) Se permiten edificios de vivienda multifamiliar e individual

3.4.3.2) Regularización de edificación existente

3.4.3.2.1) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en la Sección 4 del CPU en lo referente a dimensiones mínimas de patios auxiliares.

3.4.3.2.2.) Cualquier intervención propenderá a cumplir requerimientos mínimos de iluminación y ventilación a establecer por la autoridad de aplicación.

3.5) Disposiciones particulares: Únicamente para el caso de obra nueva o ampliación de parcela y edificación regularizada.

3.5.1) En parcelas menores o iguales a 500 m2 se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta 12.00 metros de altura a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

3.5.2.1) Estructura parcelaria.

Se permite la subdivisión en parcelas mayores a 500 m2. F.O.S. máximo 60%. Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de la calle a la que enfrentan según lo establecido en el Art. 4.6.3. del CPU. Se establecen manzanas de distintas dimensiones según Plano que se adjunta como Anexo II.

Los senderos peatonales deberán tener un ancho mínimo de 4.00 metros. Deberán garantizar las dimensiones necesarias para realizar el tendido de infraestructura y permitir el acceso de servicios mínimos de seguridad pública.

3.5.2.2) Morfología edilicia:

a) Se admite el englobamiento y posterior subdivisión de acuerdo a la Sección 3 del CPU .

b) Nivel: El nivel "cero" se fijará en el punto más alto de la manzana a determinar por la Dirección de Catastro.

Altura máxima: 15 m.

Plano Límite: 18 m

Por encima de dicho plano límite sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

c) Se deberá dar tratamiento de fachada a todos los frentes.

d) No se admite la elevación del plano de referencia horizontal para el cálculo de las alturas máximas y los planos límite.

e) Tipología edilicia: sólo se admiten edificios entre medianeras perímetro libre y perímetro semi-libre.

3.5.3) La línea de edificación para cada manzana será la determinada por la Dirección de Catastro.

3.6) Disposiciones complementarias

3.6.1) Autorízase a la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro, por medio de sus Direcciones competentes o quien en su futuro la reemplace, a dictaminar sobre aspectos urbanísticos no previstos en la presente Ley a los efectos que se puedan implementar medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos de los bienes preexistentes , como así también a dictar actos administrativos a los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja donde deban admitirse dimensiones distintas a las esbozadas en la normativa actual.

3.6.2) Autorízase a la autoridad competente a adoptar las medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos comprendidos por la presente. La autorización comprende, entre otras, las siguientes medidas:

a) Registro del Plano de Mensura Particular con fraccionamiento sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes del polígono.

b) Registro del Plano de Mensura y División por el Régimen de Propiedad Horizontal previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación sin exigir Plano de Obra registrado ante DGROC, en lo que respecta a las viviendas y construcciones existentes, representándose solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semi-cubiertos y descubiertos de las mismas, por lo que no será necesaria la representación de la distribución interna de la planta en todas las parcelas y manzanas que componen el polígono delimitados en el inciso 2).

c) En los casos en que las construcciones existentes sobrepasen la Línea Oficial, se permitirá el registro de los planos de Mensura y Subdivisión dejando constancia en los planos de tal situación a fin de promover la futura regularización edilicia.

ZONA IV

4.1) Delimitación: según Plano 5.4.6. (n° a designar) que se adjunta como Anexo II.

4.2) Carácter urbanístico: Zona destinada al uso residencial con densidad media y alta, en la cual se admiten

usos compatibles con la vivienda.

4.3) Usos permitidos:

Vivienda colectiva;

Local comercial s/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga;

Local comercial c/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga (solo autoservicio de productos alimenticios);

Servicios para la vivienda y sus ocupantes;

Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de representación o exhibición, locales de lectura)

Estudios, consultorios y oficinas profesionales

Podrá consultarse ante la Autoridad de Aplicación la localización de cualquier uso no previsto.

Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos. El requerimiento mínimo de módulos de guarda y estacionamiento vehicular se establece en 1 módulo cada 5 unidades sin rango de superficie.

4.4. Estructura parcelaria

Se admite el fraccionamiento en parcelas, de acuerdo a lo establecido en el Art. 3.2. del CPU.

Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de la calle a la que enfrentan según lo establecido en el Art. 4.6.3. del CPU.

Los senderos peatonales deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros. Deberán garantizar las dimensiones necesarias para realizar el tendido de infraestructura y permitir el acceso de servicios mínimos de seguridad pública.

Nivel: El nivel "cero" se fijará en el punto más alto de la manzana a determinar por la Dirección de Catastro.

4.5 Morfología edilicia:

La superficie edificable máxima en la Zona 4 será 65.000 m². Este valor incluye todas las superficies cubiertas y semi-cubiertas edificadas sin importar su uso.

Altura máxima: 15.00 m sobre la L.O./L.E, a excepción de las Avenidas Triunvirato y Elcano en las que la altura máxima permitida será 38.00 m sobre la L.O./L.E.

Plano Limite: 4.00 m sobre la altura máxima. Por encima de dicho plano límite sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

a. Se deberá dar tratamiento de fachada a todos los frentes.

b. Tipología edilicia: se admiten edificios entre medianeras y perímetro semi-libre sin basamento.

c. Los usos permitidos, a excepción de oficinas y vivienda, solo deberán situarse en la planta baja de los edificios de vivienda colectiva.

4.6) Estacionamiento: El estacionamiento podrá resolverse dentro de las parcelas o en dársenas junto a la traza de las calles. No se permite estacionamiento en subsuelo.

4.7) Disposiciones particulares:

Las viviendas nuevas a construirse en esta zona que no se destinen a la población a la que se refiere el art. 8 sólo podrán ser adjudicadas a través de operatorias en los términos del art. 8 bis.

Artículo 25.- Evaluación de Impacto Ambiental. Las obras que se lleven a cabo para el desarrollo del "PIRU" deberán contar con la Evaluación de Impacto Ambiental aprobada y el Certificado de Aptitud Ambiental conforme a lo establecido en la ley 123.

Artículo 26.- Autoridad de Aplicación. Se designa como autoridad de aplicación de la presente ley al Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), o al organismo que en el futuro lo reemplace.

Artículo 27.- La autoridad de aplicación deberá remitir anualmente a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un informe de avance del proceso de integración socio-urbana.

Artículo 28.- Comuníquese, etc.

DIEGO SANTILLI

CARLOS PÉREZ

LEY N° 5.799

Sanción: 23/03/2017

Promulgación: Decreto N° 136/017 del 19/04/2017

Publicación: BOCBA N° 5113 del 24/04/2017

Nota: Los Anexos I y II fueron publicados en la Separata del BOCBA N° 5113 del 24/04/2017.