

LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

▶ LEY N° 3042

SE MODIFICA CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO - CPU - SE DESAFECTAN DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN - CÓDIGO DE LA EDIFICACIÓN - PARQUE AVELLANEDA - CASA DE LOS OLIVERA - ENTORNO - ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICO - AVENIDAS LACARRA - DIRECTORIO - JUAN B. ALBERDI – AMEGHINO

Buenos Aires, 16/04/2009

Artículo 1°.- Desaféctase de los respectivos distritos de zonificación del Código de Planeamiento Urbano, al polígono delimitado por el eje de la Av. Juan Bautista Alberdi en su intersección con el eje de la Av. Olivera, por éste hasta su intersección con el eje de la Av Directorio y el eje de la calle Dr. Florentino Ameghino, por éste hasta su intersección con el deslinde con los distritos de zonificación R2bIII y R2bII de las parcelas frentistas a las calles Dr. Florentino Ameghino y Monte, correspondientes a las manzanas 67, 98B, 102A y 106, de la Circunscripción 1, Sección 54, por éste hasta su intersección con el eje de la Av. Lacarra hasta su intersección con el eje de la Av. Juan Bautista Alberdi,

Artículo 2°.- Aféctase a Distrito APH 45 Parque Avellaneda y entorno el polígono delimitado por el Art. 1° de la presente Ley.

Artículo 3°.- Incorpórase el párrafo 5.4.12.45. Distrito APH 45 Parque Avellaneda y entorno, 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 descrito en el Artículo 1° de la presente Ley, con el siguiente texto:

5.4.12.45 DISTRITO APH 45 Parque Avellaneda y entorno

1. CARÁCTER: El Parque Avellaneda conforma un espacio público a escala Urbana con alto valor urbanístico - ambiental, arquitectónico e histórico. Ocupa actualmente parte de la antigua Chacra de los Remedios, perteneciente a la familia de Don Domingo Olivera. El entorno adyacente de viviendas planificadas construidas en distintas etapas posee calidad ambiental y potencia el carácter del parque.

2. DELIMITACIÓN: El Distrito queda delimitado en el Plano de Delimitación N° 5.4.12.45a.

3. PARCELAMIENTO: No se admite la subdivisión de las parcelas, fracciones y manzanas existentes.

4. OBLIGACIÓN DE PROTEGER

4.1 PROTECCIÓN ESPECIAL Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en Plano 5.4.12.45b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 45 Parque Avellaneda y entorno

4.1.1 PROTECCIÓN EDILICIA

4.1.1.1 NORMAS PARA INMUEBLES CATALOGADOS En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 45 Parque Avellaneda y entorno se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C). Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 45 Parque Avellaneda y entorno

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Dirección	N°Puerta	Protección
1	54	68	1	Av. Directorio	4254	Cautelar
1	54	68	1B	Av. Lacarra	865	Cautelar
1	54	68	1C	Av. Lacarra	900	Cautelar
1	54	68	1D	Av. Lacarra	1135	Estructural
1	54	68	1E	Av. Lacarra	1135	Estructural
1	54	68	1F	Av. Lacarra	1100	Estructural
1	54	68	1G	Av. Lacarra	1100	Estructural
1	54	68	1H	Av. Lacarra	1100	Cautelar
1	54	68	1I	Av. Lacarra	1100	Estructural
1	54	68	1J	Av. Lacarra	1100	Estructural
1	54	68	1K	Av. Lacarra	1150	Cautelar

4.1.2 PROTECCIÓN AMBIENTAL En el área Parque Avellaneda y entorno se reconocen tres Niveles de calidad ambiental (ver Plano 5.4.12.45a). Los criterios de acción expuestos en los ámbitos protegidos se definen en el marco del Plan de Manejo del Parque Avellaneda.

4.1.2.1 ÁMBITO CONSOLIDADO Carácter El Ámbito abarca zonas públicas y privadas funcionalmente diferentes, presentan un alto grado de consolidación como espacios de uso social pleno. Este ámbito se encuentra afectado por tres grados de intervención:

4.1.2.1.1 Grado 1. Este grado de protección abarca el sector que conserva la traza, equipamiento, edificación y parquización original del parque. Posee calidad histórico - cultural, de marcada identidad a nivel urbano, que debe preservarse como entidad patrimonial. Afecta la zona denominada Zona Histórico - Cultural Paisajística (ZHCP), que comprende el casco histórico del Parque, donde se ubican la Casa Olivera, el antiguo natatorio, el antiguo tambo y la estación del ferrocarril y su entorno inmediato. Delimitación: Según Plano de Delimitación N° 5.4.12.45

a. Niveles de intervención El objetivo es preservar y mantener las características de su ecosistema, impidiendo deterioros o impactos en el mismo. Toda operación de puesta en valor del casco histórico deberá ser integral. Se permitirán tareas de conservación y mantenimiento, basándose las mismas en la documentación histórica correspondiente. Toda modificación del medio físico debe respetar las características originales del parque. Estas medidas se refieren al conjunto de la infraestructura, tanto externa como interna (canalización, sistemas de riego, caminos, estacionamientos, tapias, dispositivos de vigilancia, etc.) Se deberán conservar las áreas de circulación, elementos de descanso, vegetación, mobiliario y construcciones conmemorativas u ornamentales existentes. En ningún caso podrán ser ocupadas con construcciones precarias.

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones y trazados actuales. En el caso de producirse alguna renovación de los materiales de las aceras, el Organismo de Aplicación supervisará el material a utilizarse para su reposición.

b) Forestación Cualquier intervención referida a las masas arbóreas que por sus características particulares de tamaño, edad, valor simbólico, etc., gozan de una especial valoración, deberá ser consultado el Organismo de Aplicación, quedando prohibida la tala o transplante de las especies vegetales de valor paisajístico. 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 jardines deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción; se deben reponer con especies vegetales similares cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción.

c) Carteles y publicidad: Toda propuesta de cartelería y publicidad así como la identificación de patrocinios deberá ser aprobada por el Organismo de Aplicación. En los edificios destinados a museos, centros culturales y educativos el Organismo de Aplicación determinará la factibilidad de la colocación de anuncios temporarios perpendiculares a la fachada, no pudiendo disponerse de estructuras fijas a tal efecto.

d) Antenas y cables: Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructuras de soporte y monopostes. Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los tres metros de la altura máxima de los edificios.

e) Iluminación y señalización: Los elementos de alumbrado y señalización se utilizarán solamente para sus fines específicos y no como soporte de reflectores u otros elementos ajenos.

f) Actividades en la vía pública e instalaciones provisorias: El Organismo de Aplicación considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles. Podrán autorizarse instalaciones provisorias para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se alteren el trazado ni se dañen elementos propios del parque. Para ello se deberá presentar el proyecto de instalación al Organismo de Aplicación.

g) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse dentro del polígono del ámbito con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberá contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación de acuerdo a las tipologías predominantes que constan en el Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Distrito APH 45 Parque Avellaneda y entorno. Asimismo, el mobiliario no incluido en el cuadro precedente deberá ser de diseño contemporáneo adecuado a la imagen del espacio, debiendo contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación. A modo de listado enunciativo no excluyente se consignan otros componentes del sistema: Refugios de colectivos Quioscos de bebidas y alimentos envasados Quioscos de diarios y revistas Quioscos de flores Quioscos de información Papeleros Calesitas Las tipologías predominantes constan en el Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Distrito APH 45 Parque Avellaneda y entorno, el cual podrá ser consultado en el Organismo de Aplicación.

h) Protección de monumentos y elementos singulares (estatuas, construcciones auxiliares y elementos ornamentales) En el Listado de monumentos y elementos singulares Distrito APH 45 Parque Avellaneda y entorno se consignan los elementos protegidos. Cualquier intervención sobre monumentos y elementos singulares deberá ser consultada ante el Organismo de Aplicación. Listado de monumentos y elementos singulares Distrito APH 45 Parque Avellaneda y entorno

Circ.	Secc.	Manz.	Inv	Ubicación	Denominación
1	54	68A	Or N°1	Parque Avellaneda	Escudo del Parque Avellaneda
			Or N°2		Busto a José de San Martín
			Or N°3		Mástil en homenaje a Belgrano
			Or N°4		Base de Rayuela
			Or N°5		"La Tejedora"
			Or N°6		Mástil Académico
			Or N°7		Sin identificar - sólo asamento

Circ.	Secc.	Manz.	Inv	Ubicación	Denominación
			Or N°8		Base de Rayuela
			Or N°9		Obra dedicada a la maternidad Francisco Valdez
			Or N°10		"El Místico"
			Or N°11		"Pachamama"
			Or N°12		"Juntos"
			Or N°13		"La semilla"
			Or N°14		Busto de la Escuela
			Or N°15		"Ciudad 2000"
			Or N°16		"Coqueta tiene novio"
			Or N°17		"El Tucán"
			Or N°18		Mástil Académico
			Or N°19		Estatua sin título
			Or N°20		"Forma"
			Or N°21		"Puerta de la vida"
			Or N°22		Escultura sin título
			Or N°23		"12 de Octubre"
			Or N°24		Escultura sin título
			Or N°25		Mascarón de Proa
			Or N°26		"Se van"
			Or N°27		Tótem
			Or N°28		"El movimiento del viento"
			Or N°29		"Piedra de Altar"
			Or N°30		"Agua"
			Or N°31		"Antes que llegue la noche"
			Or N°32		Escultura sin título
			Or N°33		"Testigo de un tiempo"
			Or N°34		"Zooforma"
			Or N°35		"Avanzando"
			Or N°36		"Renacer"
			Or N°37		"Paisaje urbano"
			Or N°38		Acceso al espacio de juegos
			Or N°39		Mástil escuela
			Or N°40		Mástil Polideportivo
			Or N°41		"Gran Familia humana"
			Or N°42		Busto del Polideportivo

Circ.	Secc.	Manz.	Inv	Ubicación	Denominación
			Or N°43		"Los sonidos del nuevo milenio"
			Or N°44		"Mujer frente al mar"
			Or N°45		"Cusujol"
			Or N°46		Oratorio Nuestra Señora de Remedios
			Or N°47		"Bolsa de Comercio"
			Or N°48		Escultura sin título
			Or N°49		"Jarrón Académico"
			Or N°50		"Amazona"
			Or N°51		Escultura sin título
			Or N°52		"Gallináceos espantados"
			Or N°53		Reja del Patio de la Escuela N°
			Or N°54		Inscripción "Motus est vita"
			Or N°55		Reja sobre Lacarra
			Or N°56		"El perdón"
			Or N°57		Fuente del espacio de juegos
			Or N°58		Cancha de canicas
			Or N°59		"Mano de madera"
			Or N°60		Mástil principal

4.1.2.1.2. Grado 2 Este grado de protección abarca al Centro Deportivo Nicolás Avellaneda (Polideportivo), que conforma un ámbito consolidado tanto por sus características funcionales, como de espacio recreativo de uso público, presentando un uso social restringido en relación a los demás sectores que se emplazan dentro del parque.

4.1.2.1.1. a,b,c,d,e,f,g. 4.1.2.1.3. Grado 3 Este grado de protección abarca: Los espacios exteriores de los conjuntos de viviendas incluidos en las zonas 2, 3a, 3c, que por sus características paisajísticas conforman un entorno de alta calidad ambiental, que le da marco a las viviendas allí emplazadas.

Delimitación: Según Plano de Delimitación N° 5.4.12.45a . Niveles de intervención Incluyen las intervenciones permitidas en el grado 1 y 2. Las intervenciones permitidas responden exclusivamente al mantenimiento, conservación y puesta en valor de las condiciones ambientales actuales, en lo que refiere a las relaciones entre espacio construido y espacio público, por lo que las acciones deberán tender a estos criterios sin que las mismas impliquen aumento de FOS. En el caso de los edificios destinados a Educación y Salud, la flexibilización de las presentes normas, y las del Código de la Edificación será resuelta en cada caso por el Organismo de Aplicación.

- a) Aceras y calzadas Idem .4.12.2.1.1.a)
- b) 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 construirse dentro de 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.

- c) Forestación 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. Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos 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.
- d) Antenas y cables: Idem .4.12.2.1.1.d)
- e) Iluminación y señalización: 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 se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación. Los elementos de alumbrado y señalización se utilizarán solamente para sus fines específicos y no como soporte de reflectores u otros elementos ajenos.
- f) Mobiliario urbano: Idem .4.1.2.1.1.g)
- g) 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.
- h) Verjas (exclusivo para Zona 2) En los retiros de frente se deberá materializar un muro bajo sobre la L.O. conforme los lineamientos del diseño original, admitiéndose la incorporación de una verja de hierro de hasta 2,00 m de altura, debiendo adoptarse un criterio general para cada uno de los conjuntos.
- i) 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. 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.

4.1.2.2 ÁMBITO PRECONSOLIDADO Carácter El Ámbito abarca zonas públicas y privadas funcionalmente diferentes, que presentan un leve grado de intervención. Este Nivel posee 2 grados de intervención. 4.1.2.2.1. Grado 1 Corresponden a este grado de protección dos sectores del parque; el que se emplaza sobre la Av. Lacarra esquina Av. Directorio y el sector comprendido por el actual área de viveros, denominada Zona de Cultura Forestal (ZCF). Delimitación: Según Plano de Delimitación N° 5.4.12.45a. Niveles de intervención Se admiten las intervenciones de los grados precitados. En el caso del área de viveros, las intervenciones tenderán a recuperar su integración con el parque. Con el fin de establecer un uso público restringido con carácter recreativo (Actividades educativas, culturales, etc). Las especies arbóreas de nueva plantación deberán estar adecuadas al hábitat y ser preferentemente especies autóctonas o tradicionales de la ciudad. Las nuevas plantaciones se protegerán con elementos diseñados al efecto, que no causen daño a las especies vegetales. Los espacios abiertos deberán tener al menos el setenta por ciento (70%) de su superficie ocupada por vegetación, evitándose las superficies duras de gran extensión. La circulación con acceso público debe estar controlada. El mobiliario urbano del sector será de diseño contemporáneo adecuado a la imagen del espacio y su uso, debiendo contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación. Ver punto 4.1.2.1.1. a,b,c,d,e,f,h

4.1.2.2.2. Grado 2 Corresponde al sector en donde se localiza el Centro de Salud y los juegos de niños sobre la Av. Directorio; la Escuela N° 10 DE 13 Antonio Zaccagnini sobre la Av. Lacarra; las Escuelas Técnicas y al Club Alvear. Estos sectores perdieron parcialmente sus características paisajísticas en relación al conjunto dificultando su lectura integral. Requiere de una intervención de integración con el conjunto. Corresponde también al Boulevard Bilbao, entre la calle Laguna y la Av. Varela, en el cual la forestación existente tanto en las plazuelas centrales como en las veredas circundantes genera un ámbito de alta

calidad ambiental que, no obstante, requiere de una intervención de integración con el conjunto. Delimitación: Según Plano de Delimitación N° 5.4.12.45a. Niveles de intervención Además de lo admitido para el grado 1, se permite introducir modificaciones en el trazado, siempre que se encuentre debidamente justificado, previa autorización del Organismo de Aplicación. Ver punto 4.1.2.1.1. a,b,c,d,e,f,h En el caso de los edificios destinados a Educación y Salud, la flexibilización de las presentes normas, y las del Código de la Edificación será resuelta en cada caso por el Organismo de Aplicación.

4.1.2.3.

ÁMBITO POTENCIAL Carácter El área está conformada por aquellos espacios públicos y privados que si bien han perdido en parte su caracterización original identifican y conservan las condiciones ambientales originales. Son ámbitos potenciales para el futuro afianzamiento del área como un espacio de uso público pleno. A este ámbito corresponden los sectores comprendidos por las áreas de transición entre la zona deportiva y el polideportivo, así como el sector separado del parque por la traza de la Autopista Perito Moreno. Delimitación: Según Plano de Delimitación N° 5.4.12.45a. Niveles de intervención Dado que la zona afectada presenta una gran variedad de usos, niveles de deterioro y grados de ocupación (identificados según los grados de intervención graficados en el Plano N° 5.4.12.45a), el Organismo de Aplicación determinará los mecanismos apropiados de recuperación según los parámetros dispuestos en el Plan de Manejo del Parque Avellaneda, a fin de integrar el área como espacio público. Se admiten los niveles de intervención permitidos en el ámbito preconsolidado. Ver punto 4.1.2.1.1. a,b,c,d,e,f

4.2. PROTECCIÓN GENERAL

4.2.1 NORMAS PARA INMUEBLES NO CATALOGADOS Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados - Distrito APH 45, se regirán por las normas de tejido de cada una de las zonas graficadas en el Plano N° 5.4.12.45a. 4.2.1.1 Normas Particulares por zona

Zona 1

Esta zona corresponde al polígono comprendido por el Parque Avellaneda, para el cual los ámbitos se encuentran especificados en el Artículo 4.1.2. Protección Ambiental, de la presente Ley.

Zona 2

a) Carácter: Zona comprendida por el Barrio Marcelo T. de Alvear (1° etapa), construido por la Comisión Nacional de Casas Baratas en el año 1927. Comprende un conjunto urbano planificado, conformado por viviendas individuales de carácter pintoresquista, apareadas con distinta configuración según su ubicación en las manzanas.

b) Delimitación: Según plano de zonificación N° 5.4.12.45a.

c) Normas generales: Las obras exteriores quedan condicionadas a la aprobación de un proyecto común para todos los elementos del conjunto. No se permiten las sustituciones indiscriminadas de edificios sino que deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica. Se deberán conservar los retiros, las proporciones del conjunto y la continuación rítmica y reflexiva de los volúmenes. Los muros exteriores cuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales, no admitiéndose revestimientos que contradigan la unidad del mismo. Deberá respetarse la proporción de los vanos y su alineación en las fachadas, siendo deseable la conservación de las carpinterías originales. 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. Las cubiertas deberán conservar los materiales, los colores y la textura de los tipos originales y las pendientes con excepción de las ampliaciones permitidas.

d) Disposiciones particulares:

1) Tipología edilicia: tipologías existentes que se identifican de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.45 y al Plano N° 5.4.12.45c de la Presente Ley.

2) Altura máxima: no se superará la altura de las cubrerías originales. Sobre esta altura sólo podrán sobresalir antenas, balizamientos, pararrayos, conductos, chimeneas, tanques de reserva e instalaciones cuando sean exigidos por la autoridad técnica competente, no debiéndose visualizar desde la vía pública.

3) FOS: según Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.45 y Plano N° 5.4.12.45c. Se corresponde con el asignado en el proyecto original del barrio, más las ampliaciones permitidas.

4) Ampliaciones permitidas: Se permiten ampliaciones bajo parte cubierta con modificación parcial de la pendiente de los techos en hasta un 30%. Se admitirá la ampliación de la superficie en planta baja hacia el contrafrente, por medio de cubiertas y cerramientos transparentes, sin superar los 16 m², únicamente para las tipologías C3, C4, D1, D2 y D5. Las ampliaciones no deberán empeorar las condiciones de iluminación y ventilación del inmueble ni de los linderos.

Zona 3

a) Carácter: Esta zona está conformada por tres subzonas, las cuales presentan las siguientes características:

a.1) Subzona 3.a: Zona destinada al uso residencial predominante con una densidad media y media - alta, conformada por viviendas en bloques exentos. Se encuentra conformada por los conjuntos de viviendas correspondiente al Barrio Marcelo T. de Alvear, en sus dos etapas de construcción (2° y 3° etapa), construidas en el año 1939 y 1954, respectivamente.

a.2) Subzona 3.b: Zona destinada al uso educativo - recreativo, conformada por el Club Alvear y 2 (dos) Escuelas públicas.

a.3) Subzona 3.c: Zona destinada al uso residencial predominante con una densidad alta, conformada por viviendas en bloques exentos. Se encuentra conformada por el conjunto de viviendas contemporáneas de la década de 1970.

b) Delimitación: Según plano de zonificación N° 5.4.12.45a.

c) Disposiciones Particulares: Las normas son las que determina el Distrito U2.

5. USOS

5.1 USOS EN ZONA 1 Dada la heterogeneidad de funciones y actividades que presenta el Parque Avellaneda y su entorno inmediato, los usos permitidos en cada ámbito serán compatibles con los ya consolidados en el área, así como los propuestos por la Mesa de Trabajo y Consenso del Parque Avellaneda.

5.2 USOS EN ZONA 2 -Vivienda individual -Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50 m². -Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50 m². El Organismo de Aplicación efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta. En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el Área de Protección Histórica.

5.3 USOS EN ZONA 3 Serán los que determina el Distrito U2.

5.4 USOS EN INMUEBLES CATALOGADOS En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 45 Parque Avellaneda y entorno, el Organismo de Aplicación, efectuará en

cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta. En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. Su incumplimiento dará lugar a la no autorización del uso propuesto. En el caso de los edificios emplazados en el ámbito correspondiente al casco histórico del parque, los mismos podrán contemplar los usos culturales expuestos en el documento Plan de Manejo del Parque Avellaneda.

6. INCENTIVOS

6.1 Las desgravaciones impositivas previstas en el Artículo 10.2.4. serán otorgadas en este Distrito para los Edificios Catalogados, de acuerdo a la siguiente escala: DESGRAVACION TRIBUTARIA PARA EDIFICIOS CATALOGADOS DISTRITO APH 45 PARQUE AVELLANEDA Y ENTORNO

NIVELES PROTECCIÓN	ANTIGÜEDAD	PORCENTAJE HAS*
Integral	> de 60 años	75
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	<= de 60 años	40
Cautelar	> de 60 años	30
Cautelar	<= de 60 años	20

El tributo a desgravar comprende Alumbrado, Barrido y Limpieza, Contribución Territorial, Pavimentos y Aceras.

6.2 Incentivos previstos en Zonas 2 y 3a Los propietarios de los inmuebles emplazados en las Zonas 2 y 3a de la Presente Ley podrán acceder a los incentivos previstos en el siguiente Cuadro, en la medida en que los edificios conserven sus características originales o se realicen acciones tendientes a su recuperación, de acuerdo al proyecto original de los conjuntos habitacionales en relación a sus períodos de construcción. Las desgravaciones impositivas previstas en el Artículo 10.2.4. serán otorgadas para este Distrito en base a la escala prevista para los distintos Niveles de Protección estipulados en el Código de Planeamiento Urbano, a través de la cual el Organismo de Aplicación asimilará los inmuebles que soliciten la desgravación a los siguientes niveles en base a su estado de conservación y mantenimiento, así como la preservación de las características tipológicas y arquitectónicas originales.

NIVELES DE PROTEC	ANTIGÜEDAD	PORCENTAJE HASTA
Estructural	> de 60 años	55
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	<= de 60 años	20

El tributo a desgravar comprende Alumbrado, Barrido y Limpieza, Contribución Territorial, Pavimentos y Aceras.

7. TRAMITACIONES

7.1 Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial. Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo de Aplicación.

7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público. Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo de Aplicación según procedimientos indicados en 7.4 para su visado. La iniciación de

cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en el Capítulo 2.4. De las penalidades del Código de la Edificación (AD.630.16).

7.3 Intervenciones en la vía pública. Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo de Aplicación según los procedimientos indicados en 7.4., previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 Documentación de obra.

7.4.1 Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.

a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b) Ficha catastral.

c) Copia del contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de obras sanitarias, en caso de no existir estos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto, obras nuevas en escala 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, en escala 1:50. Fachadas, obra protegida y obra nueva, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15 cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El Organismo de Aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando: -Distancias a las aberturas -Altura desde el nivel de la vereda -Distancia a las líneas divisorias -Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta

7.4.2 Documentación requerida para intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación. Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública deberán constar de:

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O. a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera. Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes. En caso de edificios sujetos a protección

el Organismo de Aplicación gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones a las particularidades del área.

7.5 Demolición.

7.5.1 Demolición de edificios no sujetos a protección. El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

7.5.2 Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel. No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios protegidos. Los titulares de inmuebles que demolicen transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para este tipo de contravención. Los mismos solo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda el parágrafo 2.4.3.3 del Código de la Edificación (AD.630.16). En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe éste deberá ser verificado por la dirección de emergencia civil que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo de Aplicación, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

8. ORGANISMO DE APLICACIÓN Es la Dirección General de Interpretación Urbanística, quien cumplirá sus funciones en coordinación con la Dirección General de Espacios Verdes y los Integrantes de la Mesa de Trabajo y Consenso del Parque Avellaneda, cuya opinión de éstos no será vinculante.

Artículo 4°.- Suprímese el punto 30 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.

Artículo 5°.- Modifícase las planchetas N° 21 y 22 del Plano de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, según lo expresado en la presente Ley.

Artículo 6°.- Incorpóranse al Atlas del Código de Planeamiento Urbano (A.D. 610.42) los Planos N° 5.4.12.45a, 5.4.12.45b, 5.4.12.45c, 5.4.12.45d, 5.4.12.45e y el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.45 que como Anexo I forman parte de la presente.

Artículo 7°.- Incorpórase el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 45 Parque Avellaneda y Barrio Marcelo T. de Alveará al Catálogo previsto en el Capítulo 10.3. Catalogación del Código de Planeamiento Urbano, con el siguiente texto: “Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 45 Parque Avellaneda y entorno.

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Dirección	N°Puerta	Protección
1	54	68	1A	Av. Directorio	4254	Cautelar
1	54	68	1B	Av. Lacarra	865	Cautelar
1	54	68	1C	Av. Lacarra	900	Cautelar
1	54	68	1D	Av. Lacarra	1135	Estructural
1	54	68	1E	Av. Lacarra	1135	Estructural
1	54	68	1F	Av. Lacarra	1100	Estructural
1	54	68	1G	Av. Lacarra	1100	Estructural
1	54	68	1H	Av. Lacarra	1100	Cautelar
1	54	68	1I	Av. Lacarra	1100	Estructural
1	54	68	1J	Av. Lacarra	1100	Estructural

Circ.	Secc.	Manz.	Parc.	Dirección	N°Puerta	Protección
1	54	68	1K	Av. Lacarra	1150	Cautelar

Artículo 8°.- Incorporáanse los siguientes inmuebles singulares del entorno del Distrito "APH 45 Parque Avellaneda y entorno" al "Listado de Inmuebles Catalogados de la Ciudad de Buenos Aires" del Capítulo 10.3. "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano, con el siguiente texto:

Circ	Secc.	Manz.	Parc.	Dirección	N°Puerta	Protección
1	54	148	43	Mariano Acosta	309/13	Cautelar
1	54	198	5	Francisco Bilbao	3474	Integral
1	54	54		Florentino Ameghino	1421	Estructural
				Francisco Bilbao	4310	
				Moreto	s/n°	
				Gregorio de Laferrere	s/n°	
1	54	96A	23	Pasaje La facultad	1772/74	Cautelar
1	54	105B	17a	Primera Junta	4083/95	Estructural
				Fernández	1478	
1	54	211	Fracc.D	Pio Collivadino	S/N	Estructural
1	62	151B	14d	Escalada	1150	Estructural
1	62	151B	14a	José Enrique Rodo	4766	Cautelar
			14b	Chascomús	4765	Cautelar
			14c	Escalada	1102/10	
			14e	Escalada	1118/26	
			14f	Escalada	1176/84	
				Escalada	1192/98	

Artículo 9°.- Las fichas de catalogación 54-68-1a; 54-68-1b; 54-68-1c; 54-68-1d; 54-68-1e; 54-68-1f; 54-68-1g; 54-68-1h; 54-68-1i; 54-68-1j; 54-68-1k; 54-148-43; 54-198-5; 54-54-00; 54-96A-23; 54-105B-17a; 54-211-FrD; 62-151B-14d; 62-151B-14a/b/c/e/f; documentación ésta que ha recaído en el Expediente N° 45631/2003 (registro del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), constituyen en copia certificada, el Anexo II, que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley. El Poder Ejecutivo elaborará la ficha de catalogación N° 54-1B-Fracc. C que, a todos sus efectos, formará parte de la presente Ley.

Artículo 10.- Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública caducarán de pleno derecho a los cinco (5) años de la puesta en vigencia de la presente Ley.

Artículo 11.- El Poder Ejecutivo, deberá asentar la catalogación establecida por el artículo 9° en la Documentación Catastral correspondiente

Artículo 12.- Comuníquese, etc.

En virtud de lo prescripto en el Artículo 86 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y en ejercicio de las facultades conferidas por el Art. 8° del Decreto N° 2343-GCBA-98, certifico que la Ley N° 3.042 (Expediente N° 25.242/2009), sancionada por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en su sesión del 16 de abril de 2009 ha quedado automáticamente promulgada el día 15 de mayo de 2009.

Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, gírese copia a Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por intermedio de la Dirección General de Asuntos Legislativos y Organismos de Control, comuníquese a la Agencia Gubernamental de Control, y para su conocimiento y demás efectos, remítase a los Ministerios de Desarrollo Urbano, de Ambiente y Espacio Público y de Hacienda. Cumplido, archívese. Clusellas
