

LEY N° 2216/06

LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

MODIFICA - CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO LEY 449 - REGISTRO DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES - ZONIFICACIONES - DENUNCIAS - HABILITACIONES - AMPLIACIONES - EDIFICIOS DESACTIVADOS - EDIFICIOS HISTÓRICOS - VALOR PATRIMONIAL

Buenos Aires, 07 de diciembre de 2006

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

Artículo 1° - Sustitúyese el Cuadro de Usos 5.2.1.b del Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449) por el que figura como Anexo I y es parte integrante de la presente ley.

Artículo 2° - Incorpórase como Cuadro de Usos 5.2.1.c del Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449) el que figura como Anexo II y es parte integrante de la presente ley.

Artículo 3° - Incorpórase en la Sección 2 del Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449) el siguiente párrafo:

2.1.6 En todo el ejido de la Ciudad los establecimientos que desarrollan actividades de Industria Manufacturera o de Reparación y Mantenimiento que no figuren en el Cuadro 5.2.1.b como NPC (no permitidas en la Ciudad) y que resulten de uso no conforme por cualquiera de las disposiciones de este Código, podrán recuperar su condición de conforme cumpliendo con:

- a) La inscripción en el Registro de Actividades Industriales (Parágrafo 5.5.1.11.4 A).
- b) El procedimiento establecido en la Ley N° 123 y su reglamentación emergente para obtener el Certificado de Aptitud Ambiental, con el aval profesional de una unidad académica universitaria pública con incumbencia en materias industriales y/o urbanísticas.
- c) La incorporación, a criterio de la autoridad de aplicación de la Ley N° 123, al Plan Buenos Aires Produce Más Limpio, o aquél que lo reemplace en el futuro.

No podrán acceder a este beneficio aquellos establecimientos sobre los que obre, a la fecha de promulgación de la presente ley, denuncia verificada no resuelta por molestias al vecindario, salvo que la situación se modifique a satisfacción de la autoridad de aplicación correspondiente del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 4° - Incorporase al Cuadro de Usos 5.2.1.a) del Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449), en el Grupo Equipamiento, la Clase V cuya descripción será: "Clasificación y Selección de materiales recuperables, reutilizables y reciclables", limitándose la superficie máxima según el siguiente cuadro:

Zonificaciones	R2bIII	C3	E1	E2	E3	I
Superficie máxima cubierta	500	1000	1000	5000	1500	15000

Artículo 5° - El Poder Ejecutivo producirá la adecuación de la reglamentación necesaria para el normal funcionamiento del Registro de Actividades Industriales, incorporando además en la fórmula polinómica para determinar el impacto ambiental (Ley N° 123 modificada por Ley N° 452) el criterio de ancho de calle y los valores de corte que requiera la aplicación de esta ley.

Artículo 6° - En las actividades productivas a desarrollarse en los distritos de zonificación R2a, R2b, R2bIII, C1, C2, C3 y E3 cuyo ancho de calle sea menor a 17,30 m, los requerimientos de carga y descarga son de cumplimiento obligatorio no siendo de aplicación lo dispuesto en el inciso a) del párrafo 5.3.4.1.

Artículo 7° - Para las actividades productivas a desarrollarse en los distritos de zonificación R1a, R1bI y R1bII, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el artículo 6° de la presente, el Consejo evaluará en cada caso, la conveniencia o no de su localización.

Artículo 8° - En los casos que se produjeran denuncias contra establecimientos habilitados por la aplicación del cuadro 5.2.1.b de la presente ley será obligatoria para el establecimiento la participación en el Programa Buenos Aires Produce Más Limpio o el que lo reemplace en el futuro.

Artículo 9° - Sustitúyese el artículo 5.2.4 del Código de Planeamiento Urbano según el siguiente texto:

" 5.2.4 AMPLIACIONES

5.2.4.1 AMPLIACIÓN DE USOS CONFORMES

Se admiten ampliaciones de edificios existentes destinados a Usos Conformes, en tanto la parcela cuente con FOT remanente y la obra de ampliación quede circunscripta a los planos límite que definen el volumen edificable determinado por las normas particulares de tejido para cada uno de los distritos.

En los edificios existentes que no cuenten con FOT remanente y tengan planos de obra aprobados con anterioridad al 1°/5/77 podrán realizarse ampliaciones dentro del volumen interno para el aumento de superficie de los usos conformes que en ellos se desarrollen. En estos casos no regirán las limitaciones de superficie máxima admitida, superficie máxima de parcela, FOS y localización sobre avenida, establecidas

en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. Respecto de los requerimientos de espacio de guarda y estacionamiento y carga y descarga, cuando no fuera posible cumplimentar lo requerido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1, el Consejo determinará en cada caso el grado de flexibilización admisible. En el caso de actividades que requieran ubicación sobre la Red de Tránsito Pesado, el Consejo determinará en cada caso la conveniencia o no de la localización propuesta."

5.2.4.2 AMPLIACIÓN DE USOS NO CONFORMES

Los edificios, parcelas, e instalaciones donde se desarrollen usos no conformes podrán ser ampliados en los siguientes casos:

- Para la localización de usos permitidos en el Distrito de Zonificación.
- Para el uso residencial sin que aumente la cantidad de unidades de vivienda existentes en el predio.
- Para la incorporación de instalaciones de prevención de la contaminación del medio ambiente con ajuste a las disposiciones del Código de Prevención de la Contaminación Ambiental (tratamiento de efluentes líquidos, emanaciones gaseosas, residuos sólidos, tratamiento de emisiones sonoras, vibraciones y radiaciones).
- Para la mejora de las instalaciones que aseguran la protección contra incendios (y las que respondan a usos requeridos).
- Para la mejora de las condiciones sociales y sanitarias del trabajador (guardería, comedor, vestuarios, baños, zonas de esparcimiento, consultorios médicos, guardabicicletas y motocicletas para el personal que se desempeña en el establecimiento).
- Para la incorporación de espacios de carga y descarga, guarda y estacionamiento, como usos complementarios, destinados tanto al desarrollo de la actividad como para el uso por parte del personal del establecimiento.

Las obras de ampliación enumeradas sólo podrán ser realizadas en la misma parcela y/o en terrenos linderos, en tanto cumplimenten FOT y las normas de tejido del distrito, los requerimientos de FOS, estacionamiento y lugar de carga y descarga del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

La ampliación de edificios en los que se desarrollen actividades industriales que constituyan Usos No Conformes según el distrito de zonificación, se regirá por las siguientes alternativas:

- a) Se admitirá la ampliación de la superficie del uso habilitado en la parcela lindera, siempre que dicha ampliación cumplimente con las normas de este Código.

b) Para el desarrollo de la actividad habilitada podrán realizarse ampliaciones que cumplieren normas de tejido, quedando exceptuados del cómputo del FOT del Distrito. En el caso de industrias que hubieren realizado ampliaciones en contravención y/o sin permiso que no cumplan con las normas de tejido, el Consejo evaluará las obras existentes para la regularización de las que efectivamente cumplieren las normas de tejido del Distrito.

5.2.4.3 EDIFICIOS EXISTENTES DESACTIVADOS

En los edificios existentes desactivados que cuenten con planos de obra aprobados con anterioridad al 1°/5/77, podrán realizarse ampliaciones dentro del volumen interno para el desarrollo de los usos permitidos. Para los mismos no regirán las limitaciones de superficie máxima admitida, superficie máxima de parcela, FOS y localización sobre avenida establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. Respecto de los requerimientos de espacio para carga y descarga cuando no fuera posible cumplimentar lo requerido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1, el Consejo determinará en cada caso el grado de flexibilización admisible. En el caso de actividades que requieran ubicación sobre la Red de Tránsito Pesado, el Consejo determinará en cada caso la conveniencia o no de la localización propuesta.

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 N° 5.2.1. En todos los casos persistirá el carácter de Uso no Conforme.

Artículo 10 - Reemplázase el inciso b) del artículo 4.11.2.1 del Código de la Edificación, el que quedará redactado según lo siguiente:

"4.11.2.1. Reforma, transformación y ampliación de edificios:

a) Edificios de Uso Conforme al Código de Planeamiento Urbano: Será de aplicación lo establecido en el artículo 5.2.3 y Parágrafo 5.2.4.1 de ese Código.

b) Edificios de Uso no Conforme al Código de Planeamiento Urbano: Será de aplicación lo establecido en los Parágrafos 5.2.4.2 de ese Código.

c) En todo edificio público o privado con concurrencia masiva de personas, en que se realicen obras de reforma, transformación o ampliación, se deben adecuar los accesos, circulaciones, servicios de salubridad y sanidad y demás disposiciones para la eliminación de barreras físicas existentes, además de cumplir con lo establecido por la Ley N° 962 y la Ley N° 24.314 "Accesibilidad de personas con movilidad reducida" y normas reglamentarias de las mismas. Cuando no sea posible el cumplimiento total y estricto de las normas mencionadas en este inciso y las establecidas en este Código, se deberá presentar un proyecto alternativo "practicable", para los casos de adaptación de entornos existentes, incluidos en los plazos fijados por la

reglamentación de la Ley N° 24.314, que quedará sujeto para su aprobación o rechazo, a la decisión de la autoridad de aplicación.

d) En los edificios incluidos en la Ley N° 12.665 "Creación de la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos" o catalogados según la Sección 10 del Código de Planeamiento Urbano, en que se realicen obras de reforma, transformación o ampliación, la autoridad de aplicación, previo dictamen del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales, determinará en cada caso el grado de intervención de máxima practicabilidad, sin afectar el valor patrimonial de los mismos."

Artículo 11 - 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 artículo 8° del Decreto N° 2.343/98, certifico que la Ley N° 2.216 (Expediente N° 1.287/07), sancionada por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en su sesión del 7 de diciembre de 2006, ha quedado automáticamente promulgada al día 22 de enero de 2007.

Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, gírese copia a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por intermedio de la Dirección General de Coordinación de Asuntos Legislativos, y para su conocimiento y demás efectos, remítase al Ministerio de Medio Ambiente, de Planeamiento y Obras Públicas y de Producción. Tanuz