



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

Exp. 2472-P-2020.

Buenos Aires, 19 de noviembre de 2020.

Ley

(Aprobación inicial conforme lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

Artículo 1º.- Desaféctanse de la Unidad de Edificabilidad Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B.2) del artículo 6.2.5. del Título 6 "Normas de Edificabilidad" y del Área de Media Mixtura de Usos del Suelo A2 regulada por los artículos 3.2.5. a 3.2.8. del Título 3 "Normas de uso del suelo", del "Código Urbanístico" aprobado por Ley 6099, las parcelas 012, 013, 014, 015, 016, 017, 034, 056 correspondientes a la Manzana 137A, Sección 038 de la Circunscripción 1.

Art. 2º.- Sustitúyese el artículo 1.6.85 "EE – 91 Sede Social, Deportiva y Cultural del Club Atlético San Lorenzo de Almagro" del apartado "Equipamientos Especiales" del Anexo II "Áreas especiales individualizadas" del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, de conformidad al texto que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 3º.- Aféctanse las parcelas identificadas en el Artículo 1º de la Presente Ley al "EE – 91 Estadio del Club Atlético San Lorenzo de Almagro" indicado en el Artículo 2º de la presente Ley.

Art. 4º.- Modifícase las Planchetas Nº 17 y 23 del Anexo IV "Planchetas" del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, e incorpórase el Plano Nº 1.6.85 al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099, conforme Anexo II que forma parte integrante de la presente Ley.

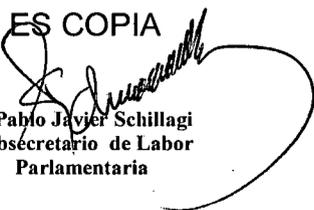
Art. 5º.- El Poder Ejecutivo, a través de la Secretaría de Comunicación, Contenidos y Participación Ciudadana, propondrá en caso de ser necesario instancias adicionales de participación en relación a la mejor integración con el entorno barrial del equipamiento a desarrollarse en el Predio de Avenida La Plata 1624 (entre Inclán y Las Casas) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Art. 6º.- Encomiéndase al Poder Ejecutivo a suscribir un convenio con el propietario de los inmuebles indicados en el Artículo 1º de la presente relacionado a la modificación de la normativa urbanística propuesta, según lo establecido en el artículo 10.9 del Código Urbanístico.

Art. 7º.- Publíquese y cúmplase con lo establecido en los Artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

AGUSTÍN FORCHIERI
PABLO SCHILLAGI

ES COPIA


Pablo Javier Schillagi
Subsecretario de Labor
Parlamentaria



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"



ANEXO I NORMAS URBANISTICAS.

1.6.85 EE-91 Estadio del Club Atlético San.Lorenzo de Almagro

1 EE91) Delimitación: El Área queda delimitada por las Planchetas de Edificabilidad y Usos y el Plano N° 1.6.85.

2 Zonificación y normas generales:

El área se divide en cuatro zonas.

Se aplican subsidiariamente las normas generales de los Títulos 3, 4 y 6 del Código Urbanístico en todo lo que no se opongan a las normas especiales siguientes.

2.1 EE91) Zona 1:

2.1.1 EE91) Carácter urbanístico: Zona destinada a espacios verdes parquizados de dominio privado de uso público y control de acceso, admitiéndose bajo cota de parcela estacionamientos y áreas de servicios.

2.1.2 EE91) Delimitación: Según Plano N° 1.6.85.

2.1.3 EE91) Tipología edilicia: No se admiten construcciones sobre la cota de la parcela, a excepción de una ocupación requerida para accesos a estacionamientos y al estadio, y a la ocupación transitoria de instalaciones destinadas a eventos puntuales de interés cultural, artísticos, deportivos y sociales.

2.1.4 EE91) Usos permitidos bajo cota de parcela: Se admiten la siguiente Categoría y Descripción con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área Media Mixtura de Usos (B3) del Título 3 del Código Urbanístico:

- 6. Servicios
 - 6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes
 - 6.1.12 Garaje Comercial

2.1.5 EE91) Observaciones: La ubicación de accesos a estacionamientos bajo nivel se autorizan por el Organismo Competente.

2.2 EE91) Zona 2

2.2.1 EE91) Carácter urbanístico: Zona destinada a espacios verdes parquizados de dominio privado de uso público y control de acceso, equipamiento educacional y para eventos culturales, deportivos, artísticos y sociales de interés ciudadano. En esta zona no se admite vivienda permanente.

2.2.2 EE91) Delimitación: Según Plano N° 1.6.85.

2.2.3 EE91) La zona se subdivide en dos subzonas:

2.2.3.1 EE91) Zona 2a



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

2.2.3.1.1 EE91) Morfología:

2.2.3.1.2 EE91) Tipología edilicia: Se admiten edificios de perímetro semi libre.

2.2.3.1.3 EE91) Área edificable: Puede ocuparse hasta un cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la Zona.

El resto del área debe destinarse a espacios verdes parqueizados y áreas peatonales, a excepción de la ocupación transitoria de instalaciones destinadas a eventos puntuales de interés cultural, deportivos artístico y social.

Debe garantizarse en forma permanente una circulación perimetral ininterrumpida al estadio, la cual debe tener el ancho necesario para el ingreso y evacuación del público durante eventos de afluencia masiva.

Sobre esta circulación perimetral pueden sobrevolar las salientes de las edificaciones de la Zona 4 a partir de seis metros (6m) desde la cota de parcela y hasta un cuarenta por ciento (40%) del ancho de la superficie de la circulación.

2.2.3.1.4 EE91) Altura máxima: según lo establecido para la Unidad de Sustentabilidad de Media Altura (U.S.A.M.) de conformidad a los artículos 6.2.4 y 6.3 del Código Urbanístico.

2.2.3.1.5 EE91) Usos del Suelo:

Se admiten las siguientes Categorías, Descripciones o Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área Media Mixtura de Usos (B3) del Título 3 del Código Urbanístico:

- 2. Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación:
 - 2.2 Local de lectura
 - 2.3 Locales deportivos
- 3. Educación
 - 3.1 Establecimientos educacionales
- 9. Residencial
 - 9.3 Residencia comunitaria

2.2.3.1.6 EE91) Observaciones: La ubicación de accesos a estacionamientos bajo nivel se debe autorizar por el Organismo Competente.

El Rubro 6.1.12 Garaje Comercial se permite sólo bajo cota de parcela.

2.2.3.2 EE91) Zona 2b

2.2.3.2.1. EE91) Morfología:

2.2.3.2.2 EE91) Tipología edilicia: Se admiten edificios de perímetro semi libre.

2.2.3.2.3 EE91) Área edificable: Puede ocuparse hasta un cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la Zona.



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

El resto del área debe destinarse a espacios verdes parqueizados y áreas peatonales, a excepción de la ocupación transitoria de instalaciones destinadas a eventos puntuales de interés cultural, deportivos artístico y social.

Debe garantizarse en forma permanente una circulación perimetral ininterrumpida al estadio, la cual debe tener el ancho necesario para el ingreso y evacuación del público durante eventos de afluencia masiva.

Sobre esta circulación perimetral pueden sobrevolar las salientes de las edificaciones de la Zona 4 a partir de seis metros (6m) desde la cota de parcela y hasta un cuarenta por ciento (40%) del ancho de la superficie de la circulación.

2.2.3.2.4 EE91) Altura máxima: según lo establecido para la Unidad de Sustentabilidad de Media Altura (U.S.A.M.) de conformidad a los artículos 6.2.4 y 6.3 del Código Urbanístico.

2.2.3.2.5 EE91) Usos del Suelo: Se admiten las siguientes Categorías, Descripciones o Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área Media Mixtura de Usos (B3) del Título 3 del Código Urbanístico:

- 2. Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación:
 - 2.1 Local de representación
 - 2.2 Local de lectura
 - 2.3 Locales deportivos

- 3. Educación
 - 3.1 Establecimientos educacionales

- 5. Sanidad
 - 5.1 Establecimientos de sanidad-Nivel básico
 - 5.2 Establecimientos de sanidad-Nivel centro local
 - 5.2.4. Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.

- 6. Servicios
 - 6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes
 - 6.1.1. Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros.
 - 6.1.2. Agencia de loterías
 - 6.1.3. Agencia de taxímetros/ remises/ autos de alquiler
 - 6.1.4. Agencia de alquiler de motocicletas y bicicletas
 - 6.1.5. Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas
 - 6.1.6. Cobro de impuestos y servicios
 - 6.1.7. Estudio y laboratorio fotográfico
 - 6.1.8. Estudio profesional
 - 6.1.9. Empresa de publicidad
 - 6.1.16. Salón de estética
 - 6.1.17. Instituto remodelación adelgazamiento y gimnasia correctiva (con supervisión profesional médico).
 - 6.1.18 Pilates
 - 6.1.19 Local de perforación y tatuaje
 - 6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"



- 6.2 Servicios ocasionales para empresas o industrias
 - 6.2.1. Agencia de información y noticias
 - 6.2.7. Casa de cambio-agencia de seguros
 - 6.2.8. Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público
 - 6.2.9. Editorial sin depósito ni imprenta
 - 6.2.17. Oficina comercial / consultora
- 6.5 Servicios Públicos
 - 6.5.2. Oficina pública sin acceso de público.
 - 6.5.4. Cuartel de Bomberos
 - 6.5.5. Policía (comisaría)
- 9. Residencial
 - 9.3 Residencia comunitaria

2.2.3.2.6 EE91) Observaciones: La ubicación de accesos a estacionamientos bajo nivel se debe autorizar por el Organismo Competente.

El Rubro 6.1.12 Garaje Comercial se permite sólo bajo cota de parcela.

2.3 EE91) Zona 3

2.3.1 EE91) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización de equipamiento administrativo, residencial, comercial e institucional a escala local.

2.3.2 EE91) Delimitación: Según Plano N° 1.6.85.

2.3.3 EE91) Morfología:

2.3.3.1 EE91) Tipología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre y semi libre.

2.3.3.2 EE91) Área Edificable: Podrá ocuparse hasta el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la zona.

2.3.3.3 EE91) Altura máxima: según lo establecido para la Unidad de Sustentabilidad de Media Altura (U.S.A.M.) de conformidad a los artículos 6.2.4 y 6.3 del Código Urbanístico.

2.3.4 EE91) Usos

Se admiten las siguientes Categorías, Descripciones o Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área Media Mixtura de Usos (B3) del Título 3 del Código Urbanístico:

- 1. Comercial
 - 1.4 Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios
 - 1.5 Alimentación en general y gastronomía
 - 1.6 Comercio minorista alimenticios por sistema de venta
 - 1.7 Comercio minorista no alimenticio por sistema de venta
 - 1.8 Comercio minorista excluido comestible como uso principal
 - 1.8.1 Herboristería



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

- 1.8.2 Farmacia
 - 1.8.3 Local de venta de papeles pintados/alfombras/artículos de decoración
 - 1.8.4 Local de venta de antigüedades, objetos de arte
 - 1.8.5 Local de venta de materiales de construcción Clase I
 - 1.8.8 Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería
 - 1.8.9 Local de venta de animales domésticos
 - 1.8.10 Local de venta de artículos para el hogar y afines
 - 1.8.11 Local de venta de artículos publicitarios
 - 1.8.12 Tabaquería, cigarrería
 - 1.8.13 Cerrajería
 - 1.8.14 Óptica y fotografía
 - 1.8.15 Local de venta de símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos
 - 1.8.16 Local de venta de vidrios y espejos
 - 1.8.17 Rodados en general, bicicletas, motos.
 - 1.8.18 Relojería y joyería
 - 1.8.19 Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia.
 - 1.8.21 Metales y piedras preciosas
 - 1.8.24 Casa de remates
 - 1.8.25 Local de venta de toldos y accesorios
 - 1.8.26 Local de venta de muebles en general productos de madera y mimbre, metálicos-colchones y afines
 - 1.8.28 Local de venta de artículos y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico
 - 1.8.29 Local de venta de artículos y aparatos para equipamiento comercial y de servicio
 - 1.8.30 Local de venta de repuestos y accesorios para automotores
- 2. Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación:
 - 2.1 Local de representación
 - 2.2 Local de lectura
 - 2.3 Locales deportivos
 - 3. Educación
 - 3.1 Establecimientos educacionales
 - 5. Sanidad
 - 5.1 Establecimientos de sanidad-Nivel básico
 - 5.2 Establecimientos de sanidad-Nivel centro local
 - 5.2.4. Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
 - 6. Servicios
 - 6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes
 - 6.1.1. Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros.
 - 6.1.2. Agencia de loterías
 - 6.1.3. Agencia de taxímetros/ remises/ autos de alquiler
 - 6.1.4. Agencia de alquiler de motocicletas y bicicletas
 - 6.1.5. Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas

fd



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"



- 6.1.6. Cobro de impuestos y servicios
- 6.1.7. Estudio y laboratorio fotográfico
- 6.1.8. Estudio profesional
- 6.1.9. Empresa de publicidad
- 6.1.16. Salón de estética
- 6.1.17. Instituto remodelación adelgazamiento y gimnasia correctiva (con supervisión profesional médico).
- 6.1.18 Pilates
- 6.1.19 Local de perforación y tatuaje
- 6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos
- 6.2 Servicios ocasionales para empresas o industrias
 - 6.2.1. Agencia de información y noticias
 - 6.2.7. Casa de cambio-agencia de seguros
 - 6.2.8. Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público
 - 6.2.9. Editorial sin depósito ni imprenta
 - 6.2.17. Oficina comercial / consultora
- 6.5 Servicios públicos
 - 6.5.2. Oficina pública sin acceso de público.
 - 6.5.4. Cuartel de Bomberos
 - 6.5.5. Policía (comisaría)
- 9. Residencial
 - 9.3 Residencia comunitaria

2.3.4.1 EE91) Usos Bajo la cota de parcela: se admiten los usos de la Zona 4. El Rubro 6.1.12 Garaje Comercial se permite sólo bajo cota de parcela.

2.3.4.2 EE91) Observaciones: La ubicación de accesos a estacionamientos bajo nivel se debe autorizar por el Organismo Competente.

2.4 EE91) Zona 4

2.4.1 EE91) Carácter urbanístico: Estadio y sede social del Club Atlético San Lorenzo de Almagro y equipamiento de escala urbana y usos deportivos, comerciales y culturales complementarios.

2.4.2 EE91) Delimitación: Según Plano N° 1.6.85.

2.4.3 EE91) Morfología:

2.4.3.1 EE91) Tipología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre.

2.4.3.2 EE91) Plano límite: sobre la Línea Oficial en Avenida La Plata se puede alcanzar un plano límite de treinta y ocho metros (38 m) desde la cota de parcela el cual debe ir disminuyendo linealmente hacia el límite con la Zona 2 paralelo a la calle Mármol hasta alcanzar un plano límite de veinte y nueve metros con ochenta centímetros (29,80m) desde la cota de parcela.

Sobre el plano límite pueden sobresalir antenas, barandas e instalaciones técnicas.



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

2.4.3.3 EE91) Área Edificable: Cien por ciento (100%) de la superficie de la zona, incluyendo el campo de juego con suelo absorbente y/o semi absorbente. La proyección de la superficie ocupada por dicho campo de juego bajo la cota de parcela puede ser ocupada por subsuelos como máximo en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

2.4.5 EE91) Usos

Se admite el uso Estadio y las siguientes Categorías, Descripciones o Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 para el Área Media Mixtura de Usos (B3) del Título 3 del Código Urbanístico:

- 1. Comercial
 - 1.4 Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios
 - 1.5 Alimentación en general y gastronomía
 - 1.6 Comercio minorista alimenticios por sistema de venta
 - 1.7 Comercio minorista no alimenticio por sistema de venta
 - 1.8 Comercio minorista excluido comestible como uso principal
 - 1.8.1 Herboristería
 - 1.8.2 Farmacia
 - 1.8.3 Local de venta de papeles pintados/alfombras/artículos de decoración
 - 1.8.4 Local de venta de antigüedades, objetos de arte
 - 1.8.8 Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería
 - 1.8.9 Local de venta de animales domésticos
 - 1.8.10 Local de venta de artículos para el hogar y afines
 - 1.8.11 Local de venta de artículos publicitarios
 - 1.8.12 Tabaquería, cigarrería
 - 1.8.13 Cerrajería
 - 1.8.14 Óptica y fotografía
 - 1.8.15 Local de venta de símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos
 - 1.8.16 Local de venta de vidrios y espejos
 - 1.8.17 Rodados en general, bicicletas, motos.
 - 1.8.18 Relojería y joyería
 - 1.8.19 Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia.
 - 1.8.21 Metales y piedras preciosas
 - 1.8.24 Casa de remates
 - 1.8.25 Local de venta de toldos y accesorios
 - 1.8.26 Local de venta de muebles en general productos de madera y mimbre, metálicos-colchones y afines
 - 1.8.28 Local de venta de artículos y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico
 - 1.8.29 Local de venta de artículos y aparatos para equipamiento comercial y de servicio
 - 1.8.30 Local de venta de repuestos y accesorios para automotores
- 2. Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación:
 - 2.1 Local de representación

Adx



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

- 2.2 Local de lectura
- 2.3 Locales deportivos
- 3. Educación
 - 3.1 Establecimientos educacionales
- 4. Alojamiento
 - 4.1 Alojamiento no turístico
 - 4.2 Alojamiento turístico hotelero
 - 4.3 Alojamiento turístico para hotelero
- 5. Sanidad
 - 5.1 Establecimientos de sanidad-Nivel básico
 - 5.2 Establecimientos de sanidad-Nivel centro local
- 6. Servicios
 - 6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes
 - 6.1.1. Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros.
 - 6.1.2. Agencia de loterías
 - 6.1.3. Agencia de taxímetros/ remises/ autos de alquiler
 - 6.1.4. Agencia de alquiler de motocicletas y bicicletas
 - 6.1.5. Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas
 - 6.1.6. Cobro de impuestos y servicios
 - 6.1.7. Estudio y laboratorio fotográfico
 - 6.1.8. Estudio profesional
 - 6.1.9. Empresa de publicidad
 - 6.1.16. Salón de estética
 - 6.1.17. Instituto remodelación adelgazamiento y gimnasia correctiva (con supervisión profesional médico).
 - 6.1.18 Pilates
 - 6.1.19 Local de perforación y tatuaje
 - 6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos
 - 6.2 Servicios ocasionales para empresas o industrias
 - 6.2.1. Agencia de información y noticias
 - 6.2.7. Casa de cambio-agencia de seguros
 - 6.2.8. Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público
 - 6.2.9. Editorial sin depósito ni imprenta
 - 6.2.17. Oficina comercial / consultora
 - 6.5 Servicios públicos
 - 6.5.2. Oficina pública sin acceso de público.
 - 6.5.4. Cuartel de Bomberos
 - 6.5.5. Policía (comisaría)
- 9. Residencial
 - 9.3 Residencia comunitaria

2.4.5.1 EE91) Observaciones: La ubicación de accesos a estacionamientos bajo nivel se deben autorizar por el Organismo Competente.



LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

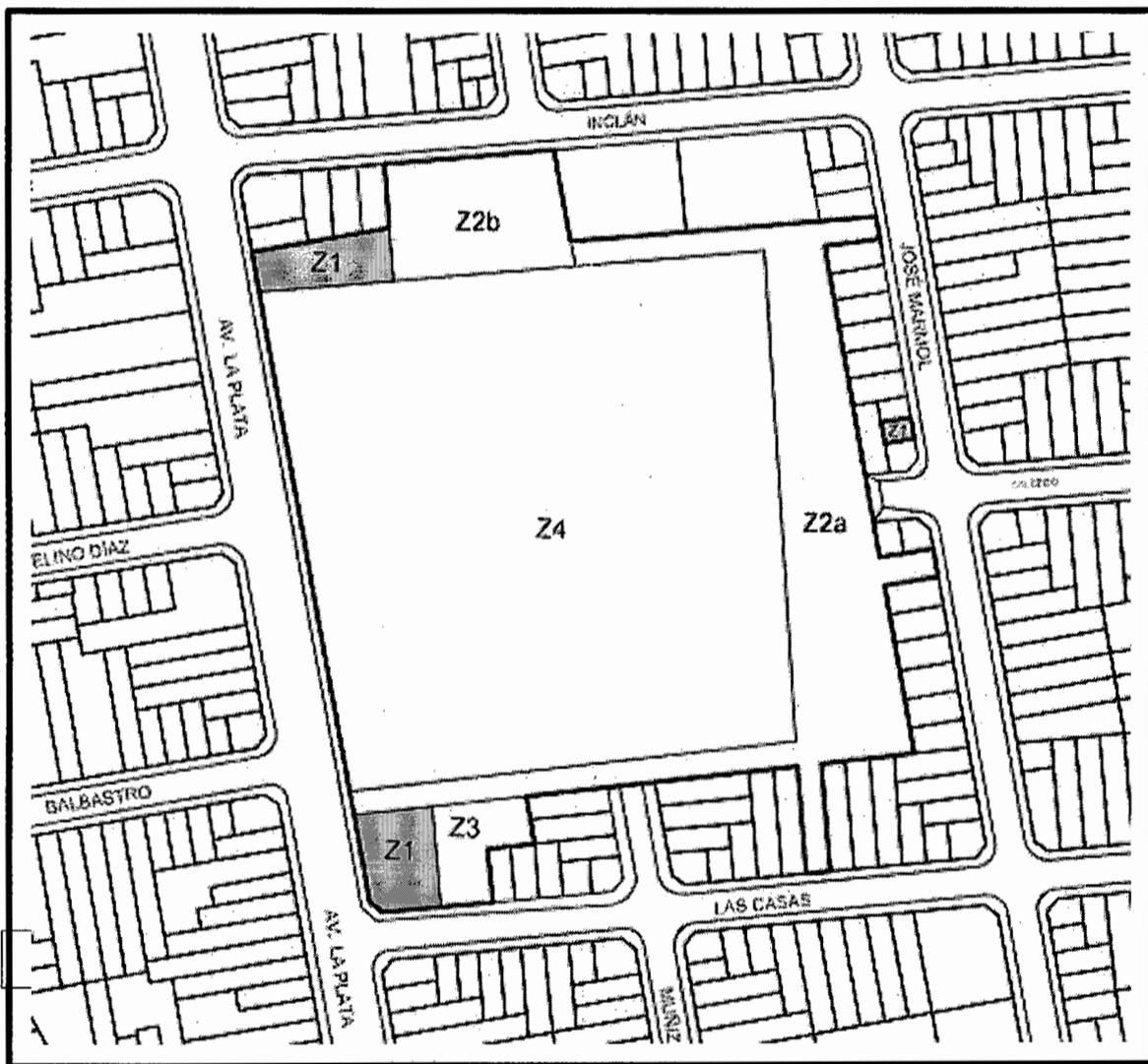


El Rubro 6.1:12 Garaje Comercial se permite sólo bajo cota de parcela.



LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

ANEXO II
PLANO DE ZONIFICACIÓN
"EE-91 Estadio del Club Atlético San Lorenzo de Almagro"



Plano N° 1.6.85
EE-91 Estadio del Club Atlético San Lorenzo de Almagro