

Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Visto:

El Expediente N° 2472-P-2020, de autoría de Miguel Marcelo Mastrosimone, el cual fue hecho propio por el Diputado Manuel Socías, y propicia la modificación de la normativa urbanística de Equipamiento Especial “EE-91 Sede Social, Deportiva y Cultural del Club Atlético San Lorenzo de Almagro” y

Considerando:

Que el presente proyecto obtuvo Aprobación Inicial el 19 de Noviembre de 2020, ley que fue publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 6.008 del 30 de noviembre de 2020.

Que en cumplimiento con lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se convocó a audiencia pública para el día 24 de febrero de 2021, inscribiéndose a la misma 12 expositores y 1.247 oradores, razón por la cual, a los efectos de garantizar la plena participación ciudadana en dicha audiencia y lograr el mejor funcionamiento de la misma, se dividió en nueve días la cantidad de oradores.

Que la audiencia pública se desarrolló durante los días 24, 25 y 26 de febrero, 02, 03, 05, 09, 15 y 16 de marzo. Y se agregó una jornada más para que expusieran aquellos y aquellas oradores y oradoras que, habiéndose inscripto para participar de la misma, no habían podido participar del segundo llamado en el día y la hora que le fuere asignada.

Que del total de ciudadanos inscriptos a la audiencia, participaron de la misma 12 expositores y 753 oradores y oradoras, quienes se manifestaron respecto al proyecto sujeto a consideración y explicitaron diversas opiniones, las cuales fueron tenidas en cuenta para la confección del presente despacho.

Que en cumplimiento del artículo 168 del Reglamento Interno de esta casa legislativa, se adjuntan los siguientes informes técnicos:
NO-2021-19768977-GCABA-SSCLTA; IF-2021-19163569-GCABA-SECUD;
IF-2021-12542899-GCABA-DGPCC; IF-2021-19143324-GCABA-DGIUR;
IF-2021-19148698-GCABA-DGIUR; IF-2021-19151082-GCABA-DGIUR;
NO-2021-19155317-GCABA-DGIUR; NO-2021-19151629-GCABA-DGROC;
IF-2021-20944306-GCABA-CAPUAM; NO-2021-19137853-GCABA-DGAUR;
NO-2021-19159513-GCABA-SSGEFYAR;
NO-2021-19298913-GCABA-DGTALMHF; NO-2021-19155253-GCABA-DGPLUR;
IF-2021-19163569-GCABA-SECUD.

Que se suprime lo establecido en el artículo 5° de la Ley de Aprobación Inicial en virtud de los resultados del informe IF-2021-12542899-GCABA-DGPCC que da cuenta del proceso participativo de escucha activa e intercambio de opiniones llevado a cabo por la Dirección General de Participación Ciudadana y Cercanía con relación al Proyecto de Ley de Rezonificación del Predio sito en Avenida La Plata N° 1.624 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que se modifica el artículo 6° de la Ley de Aprobación Inicial en tanto a través de Nota N° NO-2021-19768977-GCABA-SSCLTA se remitió a esta comisión copia del Convenio Urbanístico suscripto entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Club Atlético San Lorenzo, celebrado con fecha 28 de junio de 2021, registrado por la Dirección General de Escribanía General, bajo el número 19699027-RL 2021 (IF-2021-19700493-GCABA-DGEGRAL).

Que el Título 10 de Código Urbanístico regula los Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística, entre los cuales se incluye el

Convenio Urbanístico (artículo 10.9 del Código Urbanístico), el cual consiste en un acuerdo celebrado entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y entidades públicas o particulares para la consecución de diversos objetivos.

Que en el caso que con el Convenio Urbanístico se genere un aumento en la valorización del suelo, se establecerá una compensación a favor del Estado, la cual se definirá en cada convenio (artículo 10.9 del Código Urbanístico).

Que en virtud de lo establecido en el IF-2021-19163569-GCABA-SECDU la Asociación Civil, Club San Lorenzo de Almagro ofrece como contraprestación a favor del GCBA otorgar la suma total de tres millones de dólares estadounidenses (USD 3.500.000) cuyo destino esta definido según las necesidades del GCBA, sugiriendo que dicho dinero sea destinado a mejorar e incrementar la oferta pública educativa y deportiva en la ciudad, mediante la construcción de establecimientos educativos y/o locales deportivos de gestión pública.

Que en el informe mencionado se concluyó que la contraprestación ofrecida resulta compensación suficiente de acuerdo al artículo 10.9 del Código Urbanístico, lo cual consta en la Cláusula Segunda del convenio suscripto entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Club Atlético San Lorenzo.

Que se incorpora un artículo 7º que da cuenta del destino de los fondos que reciba la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad con lo previsto en la Cláusula Segunda del convenio suscripto entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Club Atlético San Lorenzo.

Por todo lo expuesto las Comisiones de Planeamiento Urbano y Presupuesto, Hacienda y Administración Financiera y Política Tributaria aconseja la sanción de la siguiente

LEY

Artículo 1º. – Desaféctanse de la 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 el artículo 3.2.2, 3.2.2.1, 3.2.2.2 y 3.2.2.3 del Título 3 “Normas de uso del suelo”, del Código Urbanístico, las parcelas 012, 013, 014, 015, 016, 017, 034, 056 correspondientes a la Manzana 137A, Sección 038 de la Circunscripción 1.

Artículo 2º.- Sustitúyase la denominación del artículo 1.6.85 EE-91) “Sede Social, Deportiva y Cultural del Club Atlético San Lorenzo de Almagro”, del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico, por el siguiente: 1.6.85 EE 91) “Estadio del Club Atlético San Lorenzo de Almagro”.

Artículo 3º.- Apruébanse las normas urbanísticas especiales para el EE-91) “Estadio del Club Atlético San Lorenzo de Almagro”, del apartado “Equipamientos Especiales”, Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico, de conformidad al texto que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ley, que sustituyen a la normativa aprobada por Ley N° 6.099.

Artículo 4º.- 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 3º de la presente Ley.

Artículo 5º. - Modifícase las Planchetas N° 17 y 23 del Anexo IV “Planchetas de Edificabilidad y Usos” del Código Urbanístico e incorpórase el Plano N° 1.6.85 al Anexo III “Atlas” del Código Urbanístico conforme Anexo II que forma parte integrante de la presente Ley.

Artículo 6°.- Apruébase el “Convenio celebrado entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Club Atlético San Lorenzo de Almagro.” suscripto con fecha 28 de junio del año 2021, que como Anexo III forma parte integrante de la presente Ley.

Artículo 7°.- Los fondos que reciba la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad con lo previsto en la Cláusula Segunda del Convenio mencionado en el artículo 6° de la presente Ley, deben destinarse a la construcción de dos (2) complejos educativos de gestión pública pudiendo ser establecimientos educativos y/o locales deportivos.

Artículo 8°.- Comuníquese.

Sala de Comisión: de julio de 2021

Por la Comisión de Planeamiento Urbano:

DANIEL DEL SOL
PRESIDENTE

ANDRADE JAVIER
VICEPRESIDENTE

ALVAREZ PALMA ARIEL

BOU PÉREZ ANA MARÍA

BARROETAVEÑA MATÍAS

FERRERO MARÍA CECILIA

FORCHIERI AGUSTÍN

GARCÍA de AURTENECHÉ CRISTINA

GARCÍA DE GARCÍA VILAS DIEGO

GORBEA MARÍA INES

MUIÑOS MARÍA ROSA

PEÑA MARÍA CELESTE

OCAMPO MARTÍN

SOCÍAS MANUEL

STRAFACE GONZALO

**Por la Comisión de Presupuesto,
Hacienda, Administración Financiera y
Política Tributaria:**

ROMERO CLAUDIO
PRESIDENTE

MUIÑOS MARÍA ROSA
VICEPRESIDENTE 1°

NOSIGLIA JUAN FRANCISCO
VICEPRESIDENTE 2°

ABREVAYA SERGIO

ANDRADE JAVIER

CASIELLES EUGENIO

CINGOLANI CLAUDIO GABRIEL

CORTINA ROY

FERREÑO CLAUDIO AMÉRICO

FORCHIERI AGUSTÍN

FIDEL NATALIA

GARCÍA de AURTENECHÉ CRISTINA

GARCÍA DE GARCÍA VILAS DIEGO

GARRIDO ESTEBAN

GUOUMAN, MARCELO ALEJANDRO

LÓPEZ, MATÍAS DAMIÁN

MICHIELOTTO, PAOLA VANESA

OCAMPO MARTÍN

PEÑA, MARÍA CELESTE

ROMANO LUCÍA

SANTORO LEANDRO

SUÁREZ GUILLERMO PABLO

WECK DIEGO

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 EE91) 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 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 los volúmenes mínimos necesarios de acceso 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 los 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 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

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, únicamente se puede ocupar con instalaciones transitorias destinadas a eventos puntuales de interés cultural, deportivos, artístico y social.

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

Sobre esta circulación perimetral pueden materializarse salientes de las edificaciones de la Zona 4 a partir de los seis metros (6m) de altura tomados desde la cota de parcela y con una saliente tal que ocupe hasta un cuarenta por ciento (40%) del ancho de la superficie de la circulación.

2.2.3.1.4 EE91) Altura máxima y perfil edificable: se debe cumplir con lo establecido para la Unidad de Sustentabilidad de Media Altura (U.S.A.M.) y el perfil edificable correspondiente 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 Local deportivo
- 3. Educación
 - 3.1 Establecimientos educacionales
- 6. Servicios
 - 6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes
 - 6.1.12 Garaje Comercial.
- 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.

El resto del área debe destinarse a espacios verdes parqueizados y áreas peatonales, únicamente se puede ocupar con instalaciones transitorias 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, de conformidad a la normativa de edificación.

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 y perfil edificable: se debe cumplir con lo establecido para la Unidad de Sustentabilidad de Media Altura (U.S.A.M.) y el perfil edificable correspondiente 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 Local deportivo
- 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
 - 6.1.12 Garaje comercial
 - 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 y/o Sociales
 - 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. En esta zona no se admite vivienda permanente.

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 y perfil edificable: se debe cumplir con lo establecido para la Unidad de Sustentabilidad de Media Altura (U.S.A.M.) y el perfil edificable correspondiente 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 comestibles 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
 - 1.8.5 Local de venta de materiales de construcción Clase I (exposición y venta)
 - 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 Tabacquería, 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 (compra-venta)
- 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 Local deportivo
- 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
 - 6.1.12 Garaje comercial.
 - 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 y/o sociales
 - 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. En esta zona no se admite vivienda permanente.

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 de Avenida La Plata se puede alcanzar un plano límite de treinta y ocho metros (38 m) tomados 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 veintinueve metros con ochenta centímetros (29,80m) tomados desde la cota de parcela.

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

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 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 comestibles 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 Tabacquería, 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:
 - o 2.1 Local de representación
 - o 2.2 Local de lectura
 - o 2.3 Local deportivo
- 3. Educación
 - o 3.1 Establecimientos educacionales
- 4. Alojamiento
 - o 4.1 Alojamiento no turístico
 - o 4.2 Alojamiento turístico hotelero
 - o 4.3 Alojamiento turístico para hotelero
- 5. Sanidad
 - o 5.1 Establecimientos de sanidad-Nivel básico
 - o 5.2 Establecimientos de sanidad-Nivel centro local
- 6. Servicios
 - o 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
 - o 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
- o 6.5 Servicios públicos y/o sociales
 - 6.5.2. Oficina pública sin acceso de público.
 - 6.5.4. Cuartel de Bomberos
 - 6.5.5. Policía (comisaría)
- 9. Residencial
 - o 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.
El Rubro 6.1.12 Garaje Comercial se permite sólo bajo cota de parcela.



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



ANEXO III

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
ESCRIBANÍA GENERAL
REGISTRADO BAJO EL N° **19699027**
RL 2021 DGEGRAL
BUENOS AIRES, **01 de Julio**

CONVENIO URBANÍSTICO

ENTRE EL GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

Y

EL CLUB ATLÉTICO SAN LORENZO DE ALMAGRO

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 28 días del mes de Junio de 2021, entre:

- i) EL GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, representado en este acto por el Jefe de Gabinete de Ministros, Felipe Oscar Miguel, DNI N° 22.293.873, con domicilio en la calle Uspallata 3160, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme facultades conferidas por el Decreto N° 457/19, (en adelante, el "GCBA"); y
- ii) EL CLUB ATLÉTICO SAN LORENZO DE ALMAGRO, representado en este acto por el Sr. Horacio Arreceygor, DNI N° 13.653.773, en su carácter de presidente y Miguel Marcelo Mastrosimone, DNI N° 22.447.708, en su carácter de secretario, con domicilio en calle Av. La Plata 1794, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constituyendo domicilio legal en el mismo domicilio indicado; quien acredita la representación conforme la documentación que se adjunta (en adelante, el "CLUB"); y en forma conjunta con el GCBA, las "PARTES", y cada una de ellas, una "PARTE"; convienen en suscribir el presente Convenio Urbanístico (el "Convenio"), en virtud de los siguientes antecedentes:

Que por la Ley N° 6.292 se sancionó la Ley de Ministerios del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, contemplándose entre los Ministerios del Poder Ejecutivo al Ministerio de Jefatura de Gabinete de Ministros, teniendo dentro de sus facultades la de implementar planes de proyectos de desarrollo urbano mediante la concertación del interés público y privado.

Que mediante el Decreto N° 112/17 el Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, faculta a el/la Vicejefe/a de Gobierno, los Ministros, Secretarios y Subsecretarios del Poder Ejecutivo, en el ámbito de sus respectivas competencias, a suscribir los convenios con entes públicos no estatales internacionales, interjurisdiccionales, nacionales, provinciales, municipales y con entes privados nacionales, internacionales e interjurisdiccionales.

Que el Plan Urbano Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobado por Ley N° 2.930 (texto consolidado por Ley N° 6.347), tiene como objetivo constituirse como soporte del proceso de planeamiento y gestión de la Ciudad, como política de Estado, a partir de la materialización de consensos sociales sobre los rasgos más significativos de la ciudad deseada y la transformación de la ciudad real, tal que dé respuesta acabada al derecho a la Ciudad para

IF-2021-19700493-GCABA-DGEGRAL

página 1 de 6

todos sus habitantes.

Que, en tal sentido, el Plan Urbano Ambiental constituye la ley marco a la cual se ajusta el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobado por Ley N° 6.099 y su modificatoria.

Que los Convenios Urbanísticos son un instrumento de desarrollo territorial contemplados en el título 10 del Código Urbanístico de la Ciudad.

Que, el artículo 1.2.1 del Código Urbanístico establece los principios de Ciudad Integrada, Ciudad Policéntrica, Ciudad Plural, Ciudad Saludable, Ciudad Diversa, como fundamento de la planificación urbana y ambiental en el ámbito de la Ciudad.

Que el artículo 1.2.3.1 del Código Urbanístico establece que los propietarios, poseedores y tenedores tienen, entre otros, el derecho de iniciativa para inversiones particulares, y a concretar convenios urbanísticos, así como los restantes instrumentos de desarrollo territorial mencionados anteriormente.

Que, a su vez, el artículo 10.9 del Código Urbanístico establece que en los convenios en que se genere un aumento en la valorización del suelo se debe establecer una compensación en favor de la Ciudad, la cual se definirá en cada caso.

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 342 del Código Fiscal, texto ordenado por el Decreto N° 69/21, las parcelas que sean objeto de un Convenio Urbanístico quedan excluidas del derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable.

Que mediante la Ley N° 4.384, sancionada el 15 de noviembre de 2012 y conocida como "Ley de Restitución Histórica", la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación el predio sito en Av. La Plata N° 1624, entre Las Casas e Inclán.

Que en fecha 19 de noviembre de 2020 en la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tuvo aprobación inicial el Proyecto de Ley que tiene por objeto modificar la normativa vigente para las parcelas objeto del presente Convenio, a fin de permitir la construcción de un estadio con equipamiento multiuso en las parcelas en ella indicadas, que permita finalizar el proceso de restitución iniciado mediante la Ley N° 4.384 (en adelante denominado "Estadio").



Que en el mencionado Proyecto de Ley se encomienda al Poder Ejecutivo a suscribir un Convenio Urbanístico con el CLUB, a fin de determinar las compensaciones a percibir como consecuencia del cambio normativo otorgado mediante este.

Que el CLUB ha acreditado mediante escritura pública número 279, de fecha 24 de junio del año 2021, pasada ante escribano Jorge Ignacio Enriquez del Registro 834, ser poseedor de los inmuebles con la siguiente Nomenclatura Catastral: parcelas 006b, 050A, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 034, 056 correspondientes a la Manzana 137A, Sección 038, Circunscripción 1, ubicado en las calles Inclán, José Mármol, Las Casas y Av. La Plata.

Que, resulta de interés público para Las Partes incrementar la oferta pública educativa y deportiva en la zona sur de la Ciudad, mediante la construcción de establecimientos educativos y/o locales deportivos de gestión pública, a fin de dar cumplimiento con la garantía constitucional de asegurar y financiar la educación en todos los niveles y modalidades.

Que resulta un objetivo primordial de la política educativa del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires avanzar hacia la plena inclusión, expandiendo la Red Escolar, creando escuelas para asegurar la igualdad de oportunidades y el acceso, permanencia, reinserción y egreso del sistema educativo, y aumentando la oferta de escolarización en todos los niveles, particularmente, en la zona sur de la Ciudad.

Por todo lo expuesto, las Partes acuerdan suscribir el presente Convenio, conforme las cláusulas que se detallan a continuación:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.

El presente convenio se celebra en el marco del artículo 6° del proyecto de Ley que cuenta con aprobación inicial de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el marco del expediente 2472-P-2020, a fin de determinar la compensación suficiente según lo establecido en el artículo 10.9 del Código Urbanístico.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBLIGACIONES DEL CLUB.

El CLUB se obliga a:

- 1) abonar al GCBA una contraprestación que consistirá en el pago de la suma total y definitiva de dólares estadounidenses tres millones quinientos mil (US\$ 3.500.000), cuyo destino será la



construcción de dos (2) complejos educativos de gestión pública (en adelante denominados "Complejos"), mencionados en la cláusula CUARTA, pudiendo ser establecimientos educativos y/o locales deportivos.

2) completar y formalizar la inscripción de las parcelas correspondientes en el Registro de la Propiedad Inmueble dentro del plazo establecido en la cláusula QUINTA, inciso a) del presente convenio.

CLÁUSULA TERCERA: OBLIGACIONES DEL GCBA.

El GCBA, se compromete a:

- 1) Presentar el presente Convenio Urbanístico ante la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dentro del mes siguiente a la suscripción del mismo, a fin de que sea aprobado mediante su tratamiento legislativo.
- 2) Construir dos (2) complejos de gestión pública cuyo destino será el de establecimientos educativos y/o locales deportivos.

CLÁUSULA CUARTA: PLAZO DE CONSTRUCCIÓN Y UBICACIÓN DE LOS COMPLEJOS.

El GCBA se compromete a construir, en bienes de su dominio, los Complejos conforme al siguiente cronograma y ubicaciones:

- 1) Un (1) complejo ubicado en la calle Doblas 1768, cuya denominación catastral es Sección 038, Manzana 118, Parcela 018 (denominado en adelante Complejo Doblas). El plazo para la construcción de este complejo será de veinticuatro (24) meses contados a partir de la notificación por parte del CLUB al GCBA del cumplimiento de la primera cuota establecida en la Cláusula Quinta del presente Convenio.
- 2) Un (1) complejo ubicado en la Avenida Varela 2765, esquina Avenida Francisco Fernández de la Cruz, cuya denominación catastral es: Sección 052, Manzana 079c, Parcelas 001/002/003 (denominado en adelante Complejo Varela). El plazo para la construcción de este complejo será de veinticuatro (24) meses contados a partir de la notificación por parte del CLUB al GCBA del cumplimiento de la segunda cuota establecida en la Cláusula Quinta del presente Convenio.

CLÁUSULA QUINTA: FORMA DE PAGO.

El monto indicado en la Cláusula SEGUNDA será abonado por el CLUB al GCBA en pesos argentinos, de acuerdo al tipo de cambio vendedor, cotización billete, que publique el Banco de la Nación Argentina el día inmediato anterior al de pago, mediante transferencias bancarias. El GCBA notificará al CLUB los datos de la cuenta para realizar las transferencias dentro de los diez



(10) días corridos siguientes a la suscripción del presente Convenio Urbanístico.

Los pagos se realizarán de acuerdo al siguiente cronograma:

- a) Un primer pago de dólares estadounidenses un millón (US\$1.000.000) a los diez (10) días corridos siguientes de que se hubiera producido el ingreso en la Dirección General de Registro de Obra y Catastro de los planos y de la documentación correspondiente para la Solicitud de Permiso de obra del estadio, o antes del 31 de diciembre de 2022, lo que suceda primero.
- b) Un segundo pago de dólares estadounidenses dos millones quinientos mil (US\$2.500.000) a los diez (10) días corridos siguientes de que se hubiera notificado el certificado Final de Obra del Estadio.

El CLUB deberá remitir copia de los respectivos comprobantes de las transferencias bancarias a la Mesa de Entradas de la Jefatura de Gabinete de Ministros u organismo que en el futuro lo reemplace, pudiendo así también hacerlo mediante correo electrónico a la cuenta: entradas.JGM@buenosaires.gob.ar

CLÁUSULA SEXTA: SANCIONES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO.

El CLUB será pasible de sanciones si no cumpliera con cualquiera de las obligaciones a su cargo previstas en el presente Convenio, y se le aplicará una multa equivalente a la suma de dólares estadounidenses cien (US\$ 100) por cada día de incumplimiento, hasta el efectivo pago de sus obligaciones, previa constitución en mora y otorgamiento de un plazo de cuarenta y cinco (45) días corridos para regularizar la situación.

La suma correspondiente a la multa devengará intereses desde el día en que se produjo la mora a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta (30) días del Banco de la Nación Argentina.

El monto correspondiente a la multa y sus intereses, serán abonados en pesos argentinos, de acuerdo al tipo de cambio vendedor, cotización billete que publique el Banco de la Nación Argentina el día inmediato anterior al pago.

CLÁUSULA SÉPTIMA: COMPENSACIÓN SUFICIENTE.

La obligación asumida por el CLUB en la CLÁUSULA SEGUNDA del presente Convenio se considera como compensación suficiente para el GCBA, en los términos del artículo 10.9 del Código Urbanístico.

CLÁUSULA OCTAVA: IMPLEMENTACIÓN Y CONTROL.

En el marco de las acciones tendientes a la implementación del presente Convenio, el GCBA faculta a la Secretaría de Desarrollo Urbano y/o el organismo que en el futuro la reemplace,



órgano competente en materia de planeamiento urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los fines del seguimiento, cumplimiento, control, ejecución y/o cualquier otra tarea inherente al cumplimiento de las obligaciones que se desprenden del presente Convenio.

CLÁUSULA NOVENA: INTERPRETACIÓN. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

El presente Convenio se interpretará conforme a la intención común de las Partes y en el marco de la buena fe contractual. Conforme a ello, las Partes se comprometen a realizar sus mayores esfuerzos para solucionar las controversias que se presentarán con motivo del presente Convenio. No obstante ello, cualquier controversia o litigio entre las Partes que pudiera derivarse de la interpretación y/o cumplimiento del presente Convenio deberá ser sometido ante los Tribunales Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

CLÁUSULA DÉCIMA: CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS.

Para todos los fines de este Convenio, las Partes constituyen domicilios especiales en los mencionados en el encabezado del presente, donde serán válidas todas las notificaciones, intimaciones y comunicaciones extrajudiciales relacionadas con este Convenio. Las notificaciones judiciales dirigidas al GCBA se tendrán por válidas en el Departamento de Cédulas y Oficios Judiciales de la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires, sita en la calle Uruguay N° 458 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de conformidad a lo establecido en el artículo 20 de la Ley N° 1.218 (texto consolidado por Ley N° 6.347) y la Resolución N° 77-PG/06.

En prueba de conformidad, se suscriben CUATRO (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados al inicio.


MIGUEL MASTROROSSO


ARRESE / 1602 GLO


Felipe O. Miguel
Jefe de Gabinete de Ministros
Jefe de Gabinete de Ministros
Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires