

## **CIRCULAR ACLARATORIA Nº 2**

### **SUBASTA PÚBLICA Nº 45 /17**

**Objeto:** EL BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, por cuenta y orden de la AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS del ESTADO NACIONAL ARGENTINO, convoca a la siguiente SUBASTA PÚBLICA con base y sujeta a aprobación, para la venta del inmueble sito en Calle Soldado de la Independencia Nº 500 entre las calles San Benito de Palermo y José Ortega y Gasset, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, identificado catastralmente como: CIRCUNSCRIPCION 17, SECCION 23, MANZANA 106, FRACCION A(Parte autorizada a la venta), CIE: 0200024974.

Por medio de la presente se lleva a su conocimiento las aclaraciones al Pliego de Bases y Condiciones Particulares, incorporando a la documentación licitatoria el Informe de Pre factibilidad, para una correcta comprensión del objeto.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
"2017 Año de las Energías Renovables"

Informe

Número:

Buenos Aires,

Referencia: NO-2017-28498347-APN -DDUT#AABE

**MOTIVO:** S/ Consulta de Prefactibilidad urbanística respecto del predio que resulte de la subdivisión de la actual Fracción A, de la Manzana 106, Sección 23.

SEÑOR DIRECTOR GENERAL

DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACION URBANISTICA

1. Atento lo manifestado por nota NO-2017-28498347-APN-DDUT#AABE, la Dirección de Desarrollo Urbano Territorial de la Agencia de Bienes del Estado (AABE) solicita la intervención de este Organismo respecto de la "Prefactibilidad" urbanística para el predio del epígrafe.
2. El predio del epígrafe se halla emplazado en el distrito R2aI de Zonificación General del Código de Planeamiento Urbano.
3. De acuerdo a la normativa que resulta de aplicación en el presente caso, se informa que:
  - a. *La Ley N° 2930 "Plan Urbano Ambiental" (BOCBA N° 3091), constituye la ley marco a la que deberá ajustarse la normativa urbanística vigente y las obras públicas, para lo que reza en su Artículo 8° "Hábitat y vivienda": "(...) promover tipologías edilicias que no den lugar a situaciones de segregación social ni a disrupciones morfológicas (...)".*

*Y más adelante en su Art. 24°.- Instrumentos Normativos a) Código Urbanístico, establece: "(...) se tendrá por objetivo guiar la conformación de la ciudad, incluyendo tanto los espacios públicos como los espacios privados y las edificaciones que en los mismos se desarrollen, considerando tanto las dimensiones ambientales, morfológicas y funcionales de la ciudad en su totalidad, como las particularidades de sus diversas zonas, barrios y sectores.*

IF-2017-27965471- -DGIUR

*Con respecto al tejido edilicio parcelario se otorgará especial importancia a los criterios morfológicos y a los de admisibilidad de usos, que contemplen a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano, toda vez que se las aprecie como aspectos deseables de los sectores consolidados (...)*".

4. De la observación de la documentación presentada en:

- Memoria descriptiva

- Anexo I: Planos y volumetría en carácter de Prefactibilidad Urbanística;

- Información de consulta interna suministrada por Sistema de Parcela Digital Inteligente, surge que:

- a. Se trata de un predio dentro de la actual parcela intermedia pasante denominada Fracción A, emplazada en la Manzana 106 de la Sección 23. Dicho predio quedara delimitado por la L.O. de la calle Soldado De La Independencia, el EDP derecho hasta su intersección con la línea de fondo de la parcela nº4, la prolongación virtual de este último eje hasta la intersección del EDP izquierdo, y cierra el polígono con la L.O.
- b. Dicho predio a subdividirse de la Fracción A, tendría un frente de 70.30m, una profundidad de 52.20m sobre su lado derecho y 52.10m sobre su lado izquierdo, y una superficie de 3471.70m<sup>2</sup>, no obstante sus dimensiones finales quedan sujetas a la tramitación del plano de subdivisión.
- c. Respecto del entorno general del área de intervención, se observa en la manzana la existencia de un alto porcentaje (90%) de edificios consolidados de alta densidad, y un porcentaje menor (10%) de edificaciones en baja densidad, pasibles de renovación y/o ampliación futura.
- d. Con relación a los linderos, linda sobre la izquierda con la parcela nº 28, que posee un edificio entre medianeras, que alcanza una altura de +14.50m (a NPT) sobre la L.O., más un retiro a +17.30m (a NPT) más sala de máquinas, en tanto sobre la derecha, linda con la parcela nº 6, que posee un edificio entre medianeras que alcanza una altura de +23.10m sobre la fachada, más un retiro de dos pisos a +28.90m (a NPT) y una altura total por todo concepto de +29.60m (a NPT).
- e. Ahora bien, en virtud de la situación contextual descripta, se admitirá la materialización de un volumen de tipología "entre medianeras", que alcance una altura de +15.00m (a NPT), en un ancho mínimo de 6m respecto del EDP izquierdo, adoptando la altura del edificio consolidado de la parcela izquierda nº 28, y a partir de ese punto, continuar con un volumen semilibre que alcance una altura de +26.00m (a NPT) sobre la L.O., más un volumen de servicios y sala de máquinas, asimilando la altura del edificio lindero derecho nº6 al cual se adosa.
- f. Las porciones de muro paralelas a los EDP que quedaran expuestos, deberán ser tratados arquitectónicamente con igual criterio y materialidad a los utilizados en la fachada del edificio.

IP-2017-27965471- DGIUR

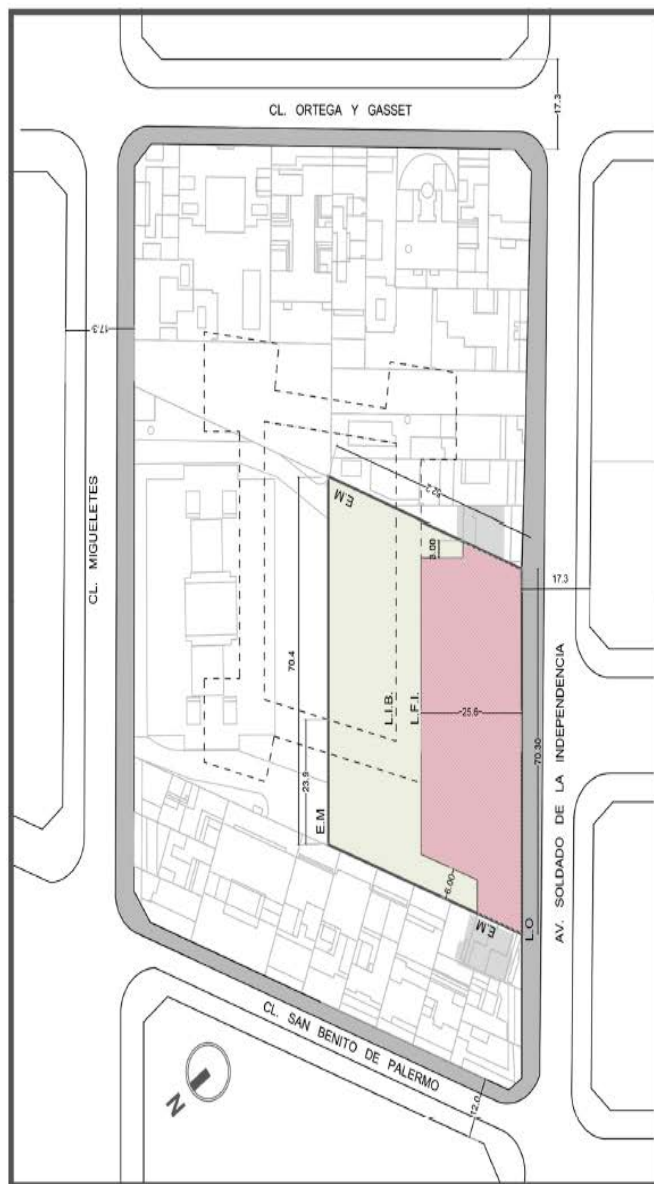
- 
- g. Respecto de la Ocupación del suelo (FOS), se define una LFI ubicada a 25.68m respecto de la L.O., debiendo reconocer los llenos y vacíos de las edificaciones linderas en un ancho mínimo de 3m respecto del EDP derecho y de 6m respecto del EDP izquierdo.
- h. Con relación a los usos, será de aplicación lo admitido en el distrito de acuerdo a los límites y condiciones del Cuadro de Usos 5.2.1.
5. Por lo expuesto, esta Gerencia Operativa de Interpretación Urbanística considera en principio, que toda propuesta a ponerse en consideración en los predios enumerados precedentemente, podrá ser desarrollada dentro de la volumetría descrita anteriormente, que se encuentra detallado gráficamente en el ANEXO I, embebido en el presente informe, toda vez que encuadraría dentro de la morfología del distrito de implantación, teniendo en cuenta los hechos existentes en la cuadra de implantación, teniendo en cuenta a esta última como unidad primaria de configuración del tejido urbano, en consonancia con los criterios generales de la Ley N° 2930.
6. Con lo expuesto, se elevan estos actuados para que de compartir lo expuesto, se remitan a los fines estime corresponder.

PG/SB

AS

# SOLDADO DE LA INDEPENDENCIA

SECC. 106 - MANZ. 023  
SUP TERRENO 3471.70m<sup>2</sup>





República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
2017 - Año de las Energías Renovables

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

**Referencia:** Circular Aclaratoria N° 2 Subasta Pública N° 45/17

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.