



CIRCULAR Nº 1 ACLARATORIA
SUBASTA PÚBLICA Nº 392-0039-SPU19
EX-2019-48702083-APN-DCCYS#AABE

Objeto: Venta del inmueble sito en la calle Godoy Cruz Nº 2.120 esquina calle a ceder sin nombre oficial S/Nº (continuación de calle Nicaragua), de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 18 – Sección 19 – Manzana 97A – Parcela 8, Masterplan: Parcela GC 3.4, con una superficie de OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (844,50 m²), que se relaciona con el CIE 0200011341 (parte).

Aclaración al Pliego de Bases y Condiciones Particulares:

Se lleva a conocimiento de los interesados la Interpretación Urbanística, Plano de Subdivisión y Fichas Parcelarias realizadas por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se vinculan con el inmueble objeto de la presente, y que pasan a integrar el Pliego de Bases y Condiciones Particulares como **ANEXO IX – Interpretación Urbanística, Plano de Subdivisión y Fichas Parcelarias.**



ANEXO IX

Interpretación Urbanística, Plano de Subdivisión y Fichas Parcelarias.



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
"2019 -Año del 25° Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Informe

Número: IF-2019-24163007-GCABA-DGIUR

Buenos Aires, Domingo 4 de Agosto de 2019

Referencia: 2019-04243284

MOTIVO: S/ Consulta Prefactibilidad Edilicia para los predios sitios en:

S:019 M:177a P:001/002; en S:019 M:072a P:001/002; en S:019 M:039 P:004; en S:019 M:055a P:025/026; en S:019 M:071a P:001/002; en S:019 M:097C P:001, 002, 003 y 004; en S:019 M: 097D: P: 001/002/003/004; y en S:019 M:097A P:007/008/009/010/011; de acuerdo al proyecto de Plano de Subdivisión propuesto para el "Concurso Nacional para el Desarrollo del Plan Maestro Playa Ferroviaria Palermo". Distrito U45 – Nuevo Palermo I (Ex Playa Ferroviaria Palermo) – (Artículo 5.7.38 - Anexo II)

DIRECCIÓN GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA

SEÑORA DIRECTORA GENERAL.-

1. Atento lo manifestado por IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC, 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 las parcelas sitas en el epígrafe.
2. Los predios citados en el epígrafe, se hallan emplazados en el Distrito U45 – Nuevo Palermo I (Ex Playa Ferroviaria Palermo) – Artículo 5.7.38 – Anexo II del Código Urbanístico (Ley N° 6099/18).
3. De acuerdo a la normativa vigente que resulta de aplicación en el presente caso, se informa que:

El artículo 5.7.38 Distrito U45 – Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo), indica

"(...) 4 U45) Lineamientos Urbanísticos

La propuesta urbanística deberá seguir los siguientes lineamientos:

- Una edificación de diez (10) metros² cada un (1) metro² de espacio público atenuante.
- Una distancia máxima de quinientos (500) metros desde cualquier punto hasta una economía de aglomeración (diversificada o especializada).
- Una distancia máxima de trescientos cincuenta (350) metros desde cualquier punto hasta un espacio verde público.
- Una vialidad (vehicular o no) como mínimo cada doscientos cincuenta (250) metros, siendo setecientos cincuenta (750) metros el mínimo para arterias de uso vehicular.
- Inexistencia de condiciones deficitarias de vivienda y hacinamiento de los hogares.
- Una distancia máxima de seiscientos cincuenta (650) metros desde cualquier punto hasta un nodo de transporte público masivo.
- Cobertura total de los servicios públicos de infraestructura
- Un desarrollo edilicio con menos de dos (2) pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana.
- Una dotación mínima de veinte (20) árboles por cuadra de entre noventa y seis (96) y ciento treinta (130) metros de largo.
- Un porcentaje de reserva de espacio libre de manzana mínimo de veinte por ciento (20%).
- Un mínimo de diez por ciento (10%) de la superficie del área total declarada como reserva no urbanizable (normativa UP o



similar).

- Un ángulo del factor de visualización del cielo no menor a 70° desde el centro del espacio público.
- Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) /veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial/ no residencial.
- Una proporción de espacio verde absorbente no menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) del área total de la propuesta (...)

6 U45) Capacidad constructiva y tejido edilicio

6.1 U45) Capacidad constructiva y tejido edilicio

	Área (m ²)		%		Sup. Edificable total (m ²)
	Destino edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP	
Nuevo Palermo I	37.630	69884	35	65	99.000

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/-0,00m.

La distribución de la capacidad constructiva deberá respetar las características del tejido edilicio predominante en los ámbitos linderos.

6.2 U45) Tejido Edilicio

Área residencial con economías de aglomeraciones diversificadas:

- Manzanas frentistas a J. B. Justo: Plano límite horizontal 50m
 - Manzanas frentistas a Godoy Cruz: Plano límite horizontal treinta y un (31) metros
 - Área equipamiento según Convenio Urbanístico “Polo Científico y Tecnológico - Predio Ex Bodegas Giol y Ex Bodegas Santa Ana”
- La normativa morfológica reconoce las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos. Por lo tanto, las edificaciones que se desarrollen en la superficie sujeta a privatización consideraran las dimensiones morfológicas particulares de las zonas componentes del sector y de acuerdo a la caracterización del barrio y respetando los edificios y/o áreas de valor patrimonial.

El tejido edilicio parcelario se define de acuerdo a criterios morfológicos y según los usos, contemplando a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano.

7 U45) Usos

En este Área resultará de aplicación lo normado para el Media Mixtura de Usos (2).

En este distrito no se admitirá la localización de equipamientos generales del Cuadro de Usos N° 3.3.

En relación a los usos industriales los mismos quedan referenciados con el numeral “C”.

(...)”

4. Del análisis de la documentación obrante en IF-2019-23738426-GCABA-SSREGIC: Plano de Implantación del predio, planos de detalle y volumetrías propuestas para las parcelas enumeradas en el epígrafe, incluyendo: esquemas de área edificable, corte y axonometrías indicando el volumen máximo edificable; IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC: Memoria descriptiva incluyendo dimensiones de parcelas, distribución de edificabilidad y volumen máximo edificable; y documentación de estudio extraída de Sistema USIG, Parcela Digital Inteligente y Google Earth; se informa que:

- 4.1. Se trata de los predios sitios en S:019 M:177a P:001/002; en S:019 M:072a P:001/002; en S:019 M:039 P:004; en S:019 M:055a P:025/026; en S:019 M:071a P:001/002; en S:019 M:097C P:001, 002, 003 y 004; en S:019 M: 097D: P: 001/002/003/004; y en S:019 M:097A P:007/008/009/010/011; comprendidos en el polígono delimitado por el eje de la Av. Juan Bautista Justo, entre el eje de la calle Soler, y el eje de la calle Honduras, continuando por éste hasta el eje de la calle Darwin, por éste hasta el eje de la calle José Antonio Cabrera, por éste hasta la línea divisoria de las manzanas 21 y 22 de la Sección 19, por éste continuando por el eje de la calle Atacalco, por éste hasta la línea divisoria de la manzana 055a de la sección 19, por éste continuando por la línea divisoria de la manzana 071a de la sección 19, por éste hasta el eje de la calle Costa Rica, por éste hasta el eje de la calle Godoy Cruz, por éste hasta el eje de la calle Soler y por éste hasta su intersección con el eje de la Av. Juan Bautista Justo; según se desprende del proyecto de plano de implantación adjunto en IF-2019-23738426-GCABA-SSREGIC, basado en el “Concurso Nacional para el Desarrollo del Plan Maestro Playa Ferroviaria Palermo”



- 4.2. Cabe señalar que la documentación en estudio del Plan Maestro, se basó en la Normativa del Distrito U45 – Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo) para el “Concurso Nacional para el Desarrollo del Plan Maestro Playa Ferroviaria Palermo” el cual presenta una serie de lineamientos urbanísticos que promueven la definición del tejido parcelario, de acuerdo a criterios morfológicos y según los usos, contemplando a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano y a su vez participando de la definición del paisaje urbano del entorno, en consonancia con los criterios ambientales impulsados por el actual Modelo Territorial.
- 4.3. Dentro del marco normativo de aplicación, según se desprende de la Ley N°4477 publicada en el B.O. N°4094 del 15/02/2013, se contempla una cesión mínima del 65% del área afectada al Plan Maestro como espacio público, considerando una décima parte del total del proyecto como reserva no urbanizable, exigiendo en todo caso una reserva de espacio libre de manzana de al menos un quinto del área total de la misma. A su vez, prevé fortalecer la relación del tejido a ambos lados del “Viaducto elevado del Ferrocarril San Martín”, promoviendo la mixtura de usos en relación a los usos domésticos y comerciales compatibles con las áreas que la rodean y generando un tejido de alturas acordes a las arterias sobre las cuales se edifica, permitiéndose una diferencia máxima de dos niveles entre las edificaciones de una misma manzana.

En cuanto a la capacidad constructiva y su relación con el tejido edilicio, según se desprende de la Ley N°4477 publicada en el B.O. N°4094 del 15/02/2013, se estipula una superficie edificable equivalente al 35% de ocupación total del predio, cediendo el 65% remanente a espacio público. Ahora bien, la propuesta puesta consideración prevé un área edificable del 20% del predio total, equivalente a un área de 21.713,14m² y un 80% de espacio público equivalente a 40.426m² por lo que se aumenta sensiblemente la superficie cedida a la Ciudad. En tanto, se deberá respetar una superficie edificable máxima para cada una de las parcelas según se detalla en la documentación obrante en IF-2019-23738426-GCABA-SSREGIC, respetando una superficie edificable total máxima para el predio de 99.000m², dando cumplimiento a lo normado en el punto 6.1 del Art. 5.7.38 del Anexo II de la Ley 6099/18.

- 4.4. Respecto del entorno general del área de intervención, se observa que, sobre la calle Godoy Cruz, entre las calles Soler y Paraguay, se emplaza el “Polo Científico y Tecnológico – Predio Ex Bodegas Giol y Ex Bodegas Santa Ana”, donde funciona el Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación productiva de la Nación; y en continuidad del eje circunscrito por la calle Godoy Cruz y la Av. Juan B. Justo, se ubica el Paseo de Compras - Distrito de los Arcos.

Asimismo, la Av. Juan B. Justo, constituye uno de los ejes de conexión este-oeste, mas importantes de la ciudad, el cual se extiende desde la Av. Santa Fe, donde se localiza el nodo intermodal de la estación de tren “Pacífico”, estación de subte “Palermo”, líneas de ómnibus y terminal del “Metrobus”, hacia la Av. Córdoba, en un proceso de renovación integral del corredor y sus proximidades, del que participan emprendimientos comerciales, equipamiento a escala metropolitana y un desarrollo residencial, cuyo carácter urbano se basa en los criterios del actual Modelo Territorial; hechos éstos que la convierten en una zona de emergente centralidad, consolidando un paisaje urbano con presencia y carácter propio.

5. Del análisis morfológico de las manzanas y sus parcelas de estudio, comprendidas en la sección 019, se desprende:

- 5.1. Manzana 177A: Se trata de una manzana atípica, delimitada por las calles Honduras, *calle a abrir* prolongación de la calle Darwin, *calle a abrir* prolongación de la calle El Salvador y la Av. Juan B. Justo.

Con respecto al área Edificable, la manzana en cuestión no se encuentra afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) o Línea Interna de Basamento (L.I.B.), según el Art. 6.4.2.1 Casos especiales de determinación de L.F.I y el Art. 6.4.3.2. Casos especiales de determinación de L.I.B. del Código Urbanístico (Ley N° 6099/18)



No obstante, deberá respetar una superficie libre del 20% en concepto de reserva de espacio libre de manzana establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38. del Anexo II de la Ley 6099/18.

Esta manzana en estudio se encuentra conformada por las siguientes parcelas:

- 5.1.1. Parcela 001 (S019 - M177A – P001), de esquina, que posee un frente de 45.29 m sobre la *calle a abrir* prolongación de la calle Darwin, un frente de 12.90 m sobre la *calle a abrir* prolongación de la calle El Salvador, y un frente de 46.07m sobre la Av. Juan B. Justo, más ochavas, y un eje divisor de predio de 22.99m computando una superficie total de 1062.18 m².

Con respecto al área edificable, la parcela en cuestión no se encuentra afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) o por Línea Interna de Basamento (L.I.B.). No obstante, se deberá respetar una línea de retiro de frente en planta baja de 4.65 m respecto de la Línea Oficial (L.O.) sobre la Av. Juan B. Justo, en todo el ancho de la parcela, conformando una servidumbre de paso, superior al 20% de la superficie de la parcela, en consonancia con los lineamientos urbanísticos establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38. del Anexo II de la Ley 6099/18.

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá la materialización de un edificio de tipología “entre Medianeras” con un volumen apoticado a modo de recova que avanza sobre la línea de retiro previamente descripta sobre la Av. Juan B. Justo, alcanzando una altura fija de +5.80m sobre la cota cero de la parcela, para luego alcanzar un plano límite sobre Línea Oficial de +50.00m (a NPT).

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +53.25m.

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18). En el frente sobre Av. Juan B. Justo no se permitirán salientes, asimilándose al punto d).

En lo relativo a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 10.232m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

- 5.1.2. Parcela 002, (S019 - M177A – P002), de esquina, que posee un frente de 45.67m sobre la *calle a abrir* prolongación de la calle Darwin, un frente de 17.53m sobre la calle Honduras, y un frente de 46.12m sobre la Av. Juan B. Justo, más ochavas, y un eje divisor de predio de 22.99m computando una superficie total de 1187.51m².

Con respecto al área edificable, la parcela en cuestión no se encuentra afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) o por Línea Interna de Basamento (L.I.B.). No obstante, se deberá respetar una línea de retiro de frente en planta baja de 4.65 m respecto de la Línea Oficial (L.O.) sobre la Av. Juan B. Justo, en todo el ancho de la parcela, conformando una servidumbre de paso, superior al 20% de la superficie de la parcela, en consonancia con los lineamientos urbanísticos establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38. del Anexo II de la Ley 6099/18.



De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá la materialización de un edificio de tipología “entre Medianeras” con un volumen aporticado a modo de recova que avanza sobre la línea de retiro previamente descrita sobre la Av. Juan B. Justo, alcanzando una altura fija de +5.80m sobre la cota cero de la parcela, para luego alcanzar un plano límite sobre Línea Oficial de +50.00m (a NPT).

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +53.25m.

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18). En el frente sobre Av. Juan B. Justo no se permitirán salientes, asimilándose al punto d).

En lo relativo a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 11.710m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

- 5.2. Manzana 72A: Se trata de una manzana atípica, delimitada por la *calle a abrir* prolongación de la calle Costa Rica, la *calle a abrir* prolongación de la calle Darwin, la *calle a abrir* prolongación de la calle El Salvador y la Av. Juan B. Justo.

Con respecto al área edificable, la manzana en cuestión no se encuentra afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) o Línea Interna de Basamento (L.I.B.) según el Art. 6.4.2.1 Casos especiales de determinación de L.F.I y el Art. 6.4.3.2. Casos especiales de determinación de L.I.B. del Código Urbanístico (Ley N° 6099/18)

No obstante, deberá respetar una superficie libre del 20% en concepto de reserva de espacio libre de manzana establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38. del Anexo II de la Ley 6099/18.

Esta manzana en estudio se encuentra conformada por las siguientes parcelas:

- 5.2.1. Parcela 001, (S019 – M72A – P001), de esquina, que posee un frente de 39.95 m sobre la *calle a abrir* prolongación de la calle Darwin, un frente de 6.90 m sobre la *calle a abrir* prolongación de la calle Costa Rica, un frente de 41.15m sobre la Av. Juan B. Justo, más ochavas, y un eje divisor de predio de 17,39m computando una superficie total de 693.44 m².

Con respecto al área edificable, la parcela en cuestión no se encuentra afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) o por Línea Interna de Basamento (L.I.B.). No obstante, se deberá respetar una línea de retiro de frente en planta baja de 3.53 m respecto de la Línea Oficial (L.O.) sobre la Av. Juan B. Justo, en todo el ancho de la parcela, conformando una servidumbre de paso, superior al 20% de la superficie de la parcela, en consonancia con los lineamientos urbanísticos establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38. del Anexo II de la Ley 6099/18.

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá la materialización de un edificio de tipología “entre Medianeras” con un volumen aporticado a modo de recova que avanza sobre la línea de retiro previamente descrita sobre la Av. Juan B. Justo, alcanzando una altura fija de +5.80m sobre la cota cero de la parcela, para



luego alcanzar un plano límite sobre Línea Oficial de +50.00m (a NPT).

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +53.25m.

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18). En el frente sobre Av. Juan B. Justo no se permitirán salientes, asimilándose al punto d).

En lo relativo a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 6.834m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

- 5.2.2. Parcela 002, (S019 – M72A – P002) de esquina, que posee un frente de 40.23 m sobre la *calle a abrir* prolongación de la calle Darwin, un frente de 12.34 m sobre la *calle a abrir* prolongación de la calle El Salvador, un frente de 41.20 m sobre la Av. Juan B. Justo, más ochavas, y un eje divisor de predio de 17.39 m computando una superficie total de 822.24 m².

Con respecto al área edificable, la parcela en cuestión no se encuentra afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) o por Línea Interna de Basamento (L.I.B.). No obstante, se deberá respetar una línea de retiro de frente en planta baja de 3.53 m respecto de la Línea Oficial (L.O.) sobre la Av. Juan B. Justo, en todo el ancho de la parcela, conformando una servidumbre de paso, superior al 20% de la superficie de la parcela, en consonancia con los lineamientos urbanísticos establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38. del Anexo II de la Ley 6099/18.

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá la materialización de un edificio de tipología “entre Medianeras” con un volumen aporticado a modo de recova que avanza sobre la línea de retiro previamente descripta sobre la Av. Juan B. Justo, alcanzando una altura fija de +5.80m sobre la cota cero de la parcela, para luego alcanzar un plano límite sobre Línea Oficial de +50.00m (a NPT).

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +53.25m.

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18). En el frente sobre Av. Juan B. Justo no se permitirán salientes, asimilándose al punto d).

En lo relativo a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 8.421m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.



5.3. Manzana 39: Se trata de la manzana atípica, delimitada por las calles Atacalco, Gorriti, *calle a abrir* prolongación de la calle Honduras y las vías del Ferrocarril Gral. San Martín.

Con respecto al área edificable, la manzana en cuestión no se encuentra afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) o por Línea Interna de Basamento (L.I.B.), según el Art. 6.4.2.1 Casos especiales de determinación de L.F.I y el Art. 6.4.3.2. Casos especiales de determinación de L.I.B. del Código Urbanístico (Ley N° 6099/18).

Esta manzana en estudio se encuentra conformada por la siguiente parcela edificable:

5.3.1. Parcela 004, (S019 – M39 – P004) de esquina, predio que posee un frente de 46.25 m sobre la calle Atacalco, un frente de 10.84 m sobre la *calle a abrir* prolongación de la calle Honduras, más ochava, una profundidad sobre Línea Divisoria de Predio izquierdo de 15.36 m, y una profundidad sobre Línea Divisoria de Predio derecho de 48.18 m, computando una superficie total de 745.68 m².

Con respecto al área edificable, la parcela en cuestión no se encuentra afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) o por Línea Interna de Basamento (L.I.B.), por lo que posee ocupación total.

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá la materialización de un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance un plano límite de +23.50 m, con una altura de Planta Baja mínima +3.00m.

Por encima dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +26.75m.

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).

En lo relativo a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 3.775m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

5.4. Manzana 55A : Se trata de la manzana típica, delimitada por las calles Godoy Cruz, *calle a abrir* prolongación de la calle Honduras, *calle a abrir* prolongación de la calle El Salvador y *calle a abrir* (paralela entre Godoy Cruz y el viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín).

Con respecto al área edificable, la manzana se encuentra afectada por la Línea de Frente Interno (L.F.I) a una distancia de 25.98 m medido paralelamente desde las Líneas Oficiales (L.O.) de *calle de abrir* prolongación de la calle Honduras y de la *calle de abrir* prolongación de la calle El Salvador y a una distancia de 23.20 m medido paralelamente desde las Líneas Oficiales (L.O.) *calle a abrir* (paralela entre Godoy Cruz y el viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín) y Godoy



Cruz. Además, se encuentra afectada por una Línea Interna de Basamento (L.I.B.) 34.65 m medido paralelamente desde las Líneas Oficiales (L.O.) de *calle de abrir* prolongación de la calle Honduras y de la *calle de abrir* prolongación de la calle El Salvador y a una distancia de 30.94 m medido paralelamente desde las Líneas Oficiales (L.O.) *calle a abrir* (paralela entre Godoy Cruz y el viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín) y Godoy Cruz, respetando la superficie equivalente a un 20% de la reserva del espacio libre de la manzana, en consonancia con los lineamientos urbanísticos establecidos en el punto 4 del artículo 5.7.38.

Esta manzana en estudio se encuentra conformada por las siguientes parcelas:

- 5.4.1. Parcela 025, (S019 – M55A – P025) de esquina, que posee un frente de 23.02 m sobre la *calle a abrir* prolongación de la calle El Salvador y un frente de 47.07 m sobre la *calle a abrir* (paralela entre Godoy Cruz y el viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín) más ochava, y con una profundidad de 22.89m sobre el lateral lindero a la parcela 026, y 51.88 m sobre el lateral lindero a la parcela 001, computando una superficie total de 1260.35 m².

Con respecto al área edificable, la parcela en cuestión se encuentra afectada por la Línea de Frente Interno (L.F.I.) a una distancia de 25.98 m medido paralelamente desde la Línea Oficial (L.O.) de *calle de abrir* prolongación de la calle El Salvador y a una distancia de 23.20 m medido paralelamente desde la Línea Oficial (L.O.) *calle a abrir* (paralela entre Godoy Cruz y el viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín).

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá la materialización de un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura máxima sobre las Líneas Oficiales (L.O.) de +17.00 m (NPT), con una altura de Planta Baja mínima +3.00m.

Con respecto al perfil edificable, se admitirá la materialización de un retiro de 2.00m trazados desde las Líneas Oficiales (L.O.) alcanzando sobre dicho retiro una altura de +19.80m (a NPT). Asimismo, se admitirá un segundo retiro de 4.00m trazados desde las Líneas Oficiales (L.O.) y la Línea de Frente Interno (L.F.I.), alcanzando un plano límite de +23.50m (a NPT). Por encima de dicho plano límite, sobresaldrá un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +26.75m.

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).

En lo relativo a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 4.983m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

- 5.4.2. Parcela 026, (S019 – M55A – P026) de esquina, que posee un frente de 14.21 m sobre la *calle a abrir* prolongación de la calle Honduras y 47.31 m sobre *calle a abrir* (paralela entre Godoy Cruz y el viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín), más ochava, y con una profundidad de 22.89 m sobre el lateral lindero a la parcela 025, y 52.83m sobre el lateral lindero a la parcela 009, computando una superficie total de 1064.46 m².

Con respecto al área edificable, la parcela en cuestión no se encuentra afectada por Línea de



Frente Interno (L.F.I.) o por Línea Interna de Basamento (L.I.B.), por lo que posee ocupación total.

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá la materialización de un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura máxima sobre las Líneas Oficiales (L.O.) de +17.00 m (NPT), con una altura de Planta Baja mínima +3.00m.

Con respecto al perfil edificable, se admitirá la materialización de un retiro de 2.00m trazados desde las Líneas Oficiales (L.O.) alcanzando sobre dicho retiro una altura de +19.80m (a NPT). Asimismo, se admitirá un segundo retiro de 4.00m trazados desde las Líneas Oficiales (L.O.) y la prolongación de la Línea de Frente Interno (L.F.I.), alcanzando un plano límite de +23.50m (a NPT). Por encima de dicho plano límite, sobresaldrá un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +26.75m.

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).

En lo relativo a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 4.264m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

- 5.5. Manzana 71A : Se trata de la manzana atípica , delimitada por las calles Godoy Cruz, *calle a abrir* prolongación de la calle Costa Rica, *calle a abrir* prolongación de la calle El Salvador y *calle a abrir* (paralela entre Godoy Cruz y el viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín).

Con respecto al área edificable, la manzana se encuentra afectada por la Línea de Frente Interno (L.F.I) a una distancia de 22.00 m medido paralelamente desde las Líneas Oficiales (L.O.) y por una Línea Interna de Basamento (L.I.B.) a una distancia de 28.00 m medido paralelamente desde las Líneas Oficiales (L.O.), respetando la superficie equivalente a un 20% de la reserva del espacio libre de la manzana, en consonancia con los lineamientos urbanísticos establecidos en el punto 4 del artículo 5.7.38. del Anexo II de la Ley 6099/18.

Esta manzana en estudio se encuentra conformada por las siguientes parcelas:

- 5.5.1. Parcela 001, (S019 – M71A – P001) de esquina, que posee un frente de 19.83 m sobre la *calle a abrir* prolongación de la calle Costa Rica y un frente de 40.68 m sobre la *calle a abrir* (paralela entre Godoy Cruz y el Viaducto Elevado del Ferrocarril Gral. San Martín), más ochava, y con una profundidad de 26.98 m sobre el lateral lindero a la parcela 002, y 43.50 m sobre el lateral lindero a la parcela 000d, computando una superficie total de 1110.62 m².

Con respecto al área edificable, la parcela en cuestión se encuentra afectada por la Línea de Frente Interno (L.F.I.) a una distancia de 22.00 m. medido desde ambas Líneas Oficiales (LO).

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá la materialización de un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una



altura máxima sobre la Línea Oficial (L.O.) de +17.00 m (NPT), con una altura de Planta Baja mínima +3.00m.

Con respecto al perfil edificable, se admitirá la materialización de un retiro de 2.00m trazados desde la Línea Oficial (L.O.) alcanzando sobre dicho retiro una altura de +19.80m (a NPT). Asimismo, se admitirá un segundo retiro de 4.00m trazados desde la Línea Oficial (L.O.) y la Línea de Frente Interno (L.F.I.), alcanzando un plano límite de +23.50m (a NPT).

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +26.75m.

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).

En lo relativo a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 4.315 m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

- 5.5.2. Parcela 002, (S019 – M71A – P002) de esquina, que posee un frente de 22.73 m sobre la *calle a abrir* prolongación de la calle El Salvador y un frente 36.12 m sobre *calle a abrir* (paralela entre Godoy Cruz y el viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín), más ochava, con una profundidad de 26.98 m sobre el lateral lindero a la parcela 001, y por una línea quebrada con un primer sector de 29.40m y un segundo sector de 11.40m sobre el lateral lindero a la parcela 000c, computando una superficie total de 1093.59 m².

Con respecto al área edificable, la parcela en cuestión se encuentra afectada por la Línea de Frente Interno (L.F.I.) a una distancia de 22.00 m. medido desde ambas Líneas Oficiales (LO).

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá la materialización de un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura máxima sobre la Línea Oficial (L.O.) de +17.00 m (NPT), con una altura de Planta Baja mínima +3.00m.

Con respecto al perfil edificable, se admitirá la materialización de un retiro de 2.00m trazados desde la Línea Oficial (L.O.) alcanzando sobre dicho retiro una altura de +19.80m (a NPT). Asimismo, se admitirá un segundo retiro de 4.00m trazados desde la Línea Oficial (L.O.) y la Línea de Frente Interno (L.F.I.), alcanzando un plano límite de +23.50m (a NPT).

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +26.75m.

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).

En lo relativo a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 4.221 m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la



parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

- 5.6. Manzana 97C: Se trata de la manzana atípica, delimitada por las calles Godoy Cruz, *calle a abrir* prolongación de la calle Costa Rica, *calle a abrir* (paralela entre Nicaragua y Costa Rica) y *Calle a abrir* (paralela entre Godoy Cruz y el “viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín”).

Con respecto al área edificable, la manzana se encuentra afectada por la Línea de Frente Interno (L.F.I) a una distancia de 18.00 m medido paralelamente desde las Líneas Oficiales (L.O.) y por una Línea Interna de Basamento (L.I.B.) a una distancia de 23.00 m medido paralelamente desde las Líneas Oficiales (L.O.), respetando la superficie equivalente a un 20% de la reserva del espacio libre de la manzana, en consonancia con los lineamientos urbanísticos establecidos en el punto 4 del artículo 5.7.38.

Esta manzana en estudio se encuentra conformada por las siguientes parcelas:

- 5.6.1. Parcela 001, (S019 – M97C – P001) de esquina, que posee un frente de 27.71m sobre la *calle a abrir (paralela entre Costa Rica y Nicaragua)*, y un frente de 31.03m sobre la *calle a abrir (paralela entre Godoy Cruz y el “viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín”)*, más ochava, con una profundidad de 34.00 m sobre el lateral lindero a la parcela 004, y 35.00 m sobre el lateral lindero a la parcela 002, computando una superficie total de 1146.85 m².

Con respecto al área edificable, la parcela en cuestión se encuentra afectada por la Línea de Frente Interno (L.F.I) a una distancia de 18.00 m y por la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) a una distancia de 23.00 m. Ambas trazadas paralelamente desde la Línea Oficial. No obstante, deberá respetar una reserva de espacio libre de manzana equivalente al 20% de la superficie de la parcela, la cual no podrá ser reubicada, de acuerdo al IF-2019-23738426-GCABA-SSREGIC, y en consonancia con los lineamientos urbanísticos establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38.

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá materializar un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura fija de +13.70 m sobre Línea Oficial (L.O.) de la *calle de abrir* (perpendicular a Godoy Cruz). Por encima de dicho plano, coincidente con la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno, se podrá continuar con un volumen superior semilibre hasta alcanzar un plano límite de +20.50 m. En ambas calles se deberá respetar una altura de Planta Baja mínima +3.00m.

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +23.75 m (NPT).

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).

En tanto a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 3.422m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán



adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

- 5.6.2. Parcela 002, (S019 – M97C – P002) de esquina, que posee un frente de 31.69 m sobre la *calle a abrir* prolongación de la calle Costa Rica, y un frente de 27.54 m sobre la *calle a abrir* (*paralela entre Godoy Cruz y el “viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín”*), más ochava, y con una profundidad de 35.00 m sobre el lateral adyacente a la parcela 001, y 33.81 m sobre el lateral adyacente a la parcela 003, computando una superficie total de 1188.97 m².

Con respecto al área edificable, la parcela en cuestión se encuentra afectada por la Línea de Frente Interno (L.F.I.) a una distancia de 18.00 m y por la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) a una distancia de 23.00 m. Ambas trazadas paralelamente desde la Línea Oficial. No obstante, deberá respetar una reserva de espacio libre de manzana equivalente al 20% de la superficie de la parcela, la cual no podrá ser reubicada, de acuerdo al IF-2019-23738426-GCABA-SSREGIC, y en consonancia con los lineamientos urbanísticos establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38.

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá materializar un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura fija de +13.70 m sobre Línea Oficial (L.O.) de *calle a abrir* de la prolongación de la calle Costa Rica. Por encima de dicho plano coincidente con la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno (L.F.I.) se podrá continuar con un volumen superior semilibre hasta alcanzar un plano límite de +20.50 m. En ambas calles se deberá respetar una altura de Planta Baja mínima +3.00m.

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +23.75 m (NPT).

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).

En tanto a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 3.498m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

- 5.6.3. Parcela 003, (S019 – M97C – P003) de esquina, que posee un frente de 32.92 m sobre la *calle a abrir* prolongación de la calle Costa Rica, y un frente de 28.52 m sobre la calle Godoy Cruz, más ochava, y con una profundidad de 33.81 m sobre el lateral lindero a la parcela 002, y 35.13 m sobre el lateral lindero a la parcela 004, computando una superficie total de 1196.48 m².

Con respecto al área edificable, la parcela en cuestión se encuentra afectada por la Línea de Frente Interno (L.F.I.) a una distancia de 18.00 m y por la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) a una distancia de 23.00 m. Ambas trazadas paralelamente desde la Línea Oficial. No obstante, deberá respetar una reserva de espacio libre de manzana equivalente al 20% de la superficie de la parcela, la cual no podrá ser reubicada, de acuerdo al IF-2019-23738426-GCABA-SSREGIC, y en consonancia con los lineamientos urbanísticos establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38.



De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá materializar un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura fija de +13.70 m sobre la Línea Oficial (L.O.) de la *calle de abrir prolongación* de la calle Costa Rica. Por encima de dicho plano, coincidente con la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno (L.F.I.), se podrá continuar con un volumen superior semilibre hasta alcanzar un plano límite de +20.50 m. En ambas calles se deberá respetar una altura de Planta Baja mínima +3.00m.

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +23.75 m (NPT).

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).

En tanto a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 3.520m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

- 5.6.4. Parcela 004, (S019 – M97C – P004) de esquina, que posee un frente de 28.94 m sobre la calle Godoy Cruz, y un frente de 28.99 m sobre la calle a abrir (perpendicular a Godoy Cruz), más ochava, y con una profundidad de 34.00m sobre el lateral lindero a la parcela 001, y 35.13 m sobre el lateral lindero a la parcela 003, computando una superficie total de 1129.19 m².

Con respecto al área edificable, la parcela en cuestión se encuentra afectada por la Línea de Frente Interno (L.F.I.) a una distancia de 18.00 m y por la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) a una distancia de 23.00 m. Ambas trazadas paralelamente desde la Línea Oficial. No obstante, deberá respetar una reserva de espacio libre de manzana equivalente al 20% de la superficie de la parcela, la cual no podrá ser reubicada, de acuerdo al IF-2019-23738426-GCABA-SSREGIC, y en consonancia con los lineamientos urbanísticos establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38.

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá materializar un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura fija de +13.70 m sobre Línea Oficial (L.O.) de la *calle de abrir* perpendicular a Godoy Cruz. Por encima de dicho plano, coincidente con la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno (L.F.I.), se podrá continuar con un volumen superior semilibre hasta alcanzar un plano límite de +20.50 m. En ambas calles se deberá respetar una altura de Planta Baja mínima +3.00m.

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +23.75 m (NPT).

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).



En tanto a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 3.356m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

- 5.7. Manzana 097D : Se trata de la manzana atípica, delimitada por la *calle de abrir* prolongación de la calle Nicaragua, la calle Godoy Cruz, *calle a abrir* (paralela entre las calles Nicaragua y Costa Rica) y *calle a abrir* (paralela entre Godoy Cruz y el “viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín”). La misma, no se encuentra afectada a Línea de Frente Interno (L.F.I.) o a Línea Interna de Basamento (L.I.B.), según el Art. 6.4.2.1 Casos especiales de determinación de L.F.I y el Art. 6.4.3.2. Casos especiales de determinación de L.I.B. del Código Urbanístico (Ley N° 6099/18)
- No obstante, deberá respetar una superficie libre del 20% en concepto de reserva de espacio libre de manzana establecidos en punto 4 del artículo 5.7.38. del Anexo II de la Ley 6099/18.

Esta manzana en estudio se encuentra conformada por las siguientes parcelas:

- 5.7.1. Parcela 001, (S019 – M97D – P001) de esquina, posee un frente de 21.25 m *calle de abrir* prolongación de la calle Nicaragua y 24.49 m sobre la *calle a abrir* (paralela entre Godoy Cruz y el “viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín”), más ochava, y con una profundidad de 28.35 m sobre el lateral lindero a la parcela 004, y 28.00 m sobre el lateral lindero a la parcela 002, computando una superficie total de 752.43 m².

Con respecto al área edificable, si bien la parcela en cuestión no se encuentra afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) o por Línea Interna de Basamento (L.I.B.), la misma deberá respetar una franja edificable comprendida entre la Línea Oficial y una Línea Virtual trazada a una distancia paralela a 15m desde las Líneas Oficiales en cumplimiento a lo establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38. No obstante, se aclara que no será de aplicación el art. 6.4 Área Edificable del Título 6 de la Ley 6099/18 para garantizar el 20% de reserva de espacio libre de manzana.

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá materializar un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura fija de +13.70 m sobre la Línea Oficial (L.O.) de la *calle de abrir* prolongación de la calle Nicaragua. Por encima de dicho plano, coincidente con la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno (L.F.I.), se podrá continuar con un volumen superior semilibre hasta alcanzar un plano límite de +20.50 m. En ambas calles se deberá respetar una altura de Planta Baja mínima +3.00m.

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +23.75 m (NPT).

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).

En tanto a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 2.286m².



Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

- 5.7.2. Parcela 002, (S019 – M97D – P002) de esquina, que posee un frente de 26.47 m sobre la *calle a abrir (paralela entre Costa Rica y Nicaragua)*, y un frente de 26.74 m sobre la *calle a abrir (paralela entre Godoy Cruz y el “viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín”)*, más ochava, y con una profundidad de 28.00 m sobre el lateral lindero a la parcela 001, y 31.08m sobre el lateral lindero a la parcela 003, computando una superficie total de 903.15 m².

Con respecto al área edificable, si bien la parcela en cuestión no se encuentra afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) o por Línea Interna de Basamento (L.I.B.), la misma deberá respetar una franja edificable comprendida entre la Línea Oficial y una Línea Virtual trazada a una distancia paralela a 15m desde las Líneas Oficiales en cumplimiento a lo establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38. No obstante, se aclara que no será de aplicación el art. 6.4 Área Edificable del Título 6 de la Ley 6099/18 para garantizar el 20% de reserva de espacio libre de manzana.

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá materializar un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura fija de +13.70 m sobre la Línea Oficial (L.O.) de la *calle de abrir* perpendicular a Godoy Cruz. Por encima de dicho plano, coincidente con la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno (L.F.I.), se podrá continuar con un volumen superior semilibre hasta alcanzar un plano límite de +20.50 m. En ambas calles se deberá respetar una altura de Planta Baja mínima +3.00m.

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +23.75 m (NPT).

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).

En tanto a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 2.679m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

- 5.7.3. Parcela 003, (S019 – M97D – P003) de esquina, que posee un frente de 26.74 m sobre la calle Godoy Cruz y 27.69 m sobre la *calle a abrir (paralela entre las calles Costa Rica y Nicaragua)*, más ochava, y con una profundidad de 31.08m sobre el lateral lindero a la parcela 002 y 30.15m sobre el lateral lindero a la parcela 004, computando una superficie total de 957.62 m².

Con respecto al área edificable, si bien la parcela en cuestión no se encuentra afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) o por Línea Interna de Basamento (L.I.B.), la misma deberá respetar una franja edificable comprendida entre la Línea Oficial y una Línea Virtual trazada a una distancia paralela a 15m desde las Líneas Oficiales en cumplimiento a lo establecidos en



punto 4. del artículo 5.7.38. No obstante, se aclara que no será de aplicación el art. 6.4 Área Edificable del Título 6 de la Ley 6099/18 para garantizar el 20% de reserva de espacio libre de manzana.

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá materializar un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura fija de +13.70 m sobre la Línea Oficial (L.O.) de la *calle de abrir* perpendicular a Godoy Cruz. Por encima de dicho plano, coincidente con la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno (L.F.I.), se podrá continuar con un volumen superior semilibre hasta alcanzar un plano límite de +20.50 m. En ambas calles se deberá respetar una altura de Planta Baja mínima +3.00m.

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +23.75 m (NPT).

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).

En tanto a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 2.731m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

5.7.4. Parcela 004, (S019 – M97D – P004) de esquina, que posee un frente de 24.13 m sobre la calle Godoy Cruz y un frente de 24.33 m sobre sobre la *calle a abrir* prolongación de la calle Nicaragua, más ochava, y con una profundidad de 30.15m sobre el lateral lindero a la parcela 003 y 28.35m sobre el lateral lindero a la parcela 001, computando una superficie total de 813.68 m².

Con respecto al área edificable, si bien la parcela en cuestión no se encuentra afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) o por Línea Interna de Basamento (L.I.B.), la misma deberá respetar una franja edificable comprendida entre la Línea Oficial y una Línea Virtual trazada a una distancia paralela a 15m desde las Líneas Oficiales en cumplimiento a lo establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38. No obstante, se aclara que no será de aplicación el art. 6.4 Área Edificable del Título 6 de la Ley 6099/18 para garantizar el 20% de reserva de espacio libre de manzana.

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá materializar un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura fija de +13.70 m sobre la Línea Oficial (L.O.) de la *calle a abrir* prolongación de la calle Nicaragua. Por encima de dicho plano, coincidente con la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno (L.F.I.), se podrá continuar con un volumen superior semilibre hasta alcanzar un plano límite de +20.50 m. En ambas calles se deberá respetar una altura de Planta Baja mínima +3.00m.



Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +23.75 m (NPT).

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).

En tanto a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 2.772m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

- 5.8. Manzana 097A: Se trata de manzana atípica, delimitada por las calles *calle de abrir* prolongación de la calle Nicaragua, Godoy Cruz, Soler y *calle a abrir* (paralela entre Godoy Cruz y el “viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín”). No se encuentra afectada a Línea de Frente Interno (L.F.I.) o a Línea Interna de Basamento (L.I.B.) según el Art. 6.4.2.1 Casos especiales de determinación de L.F.I y el Art. 6.4.3.2. Casos especiales de determinación de L.I.B. del Código Urbanístico (Ley N° 6099/18) No obstante, deberá respetar una superficie del 20% en concepto de reserva de espacio libre de manzana establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38. Anexo II de la Ley 6099/18.

Esta manzana en estudio se encuentra conformada por las siguientes parcelas:

- 5.8.1. Parcela 007, (S019 – M97A – P007) de esquina, que posee un frente de 19.04 m sobre la *calle de abrir* prolongación de la calle Nicaragua y un frente de 27.55 m sobre la *calle a abrir* (paralela entre Godoy Cruz y el “viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín”), más ochava, y con una profundidad de 22.15 m sobre el lateral lindero a la parcela 009, y 32.48m sobre el lateral lindero a la parcela 008, computando una superficie total de 719.11 m².

Con respecto al área edificable, si bien la parcela en cuestión no se encuentra afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) o por Línea Interna de Basamento (L.I.B.), la misma deberá respetar una franja edificable comprendida entre la Línea Oficial y una Línea Virtual trazada a una distancia paralela a 15m desde las Líneas Oficiales en cumplimiento a lo establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38. No obstante, se aclara que no será de aplicación el art. 6.4 Área Edificable del Título 6 de la Ley 6099/18 para garantizar el 20% de reserva de espacio libre de manzana.

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá materializar un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura fija de +13.70 m sobre la Línea Oficial (L.O.) de la *calle de abrir* perpendicular a Godoy Cruz. Por encima de dicho plano, coincidente con la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno (L.F.I.), se podrá continuar con un volumen superior semilibre hasta alcanzar un plano límite de +20.50 m. En ambas calles se deberá respetar una altura de Planta Baja mínima +3.00m.

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +23.75 m (NPT).

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).



En tanto a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 2.133m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

5.8.2. Parcela 008, (S019 – M97A – P008) de esquina, que posee un frente de 22.59 m sobre la LO de *calle abrir* prolongación de calle Nicaragua y un frente de 28.93 m sobre la calle Godoy Cruz, más ochava, y con una profundidad de 24.90 m sobre el lateral lindero de la parcela 009, y 32.48 m sobre el lateral lindero a la parcela 007, computando una superficie total de 844.50 m².

Con respecto al área edificable, si bien la parcela en cuestión no se encuentra afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) o por Línea Interna de Basamento (L.I.B.), la misma deberá respetar una franja edificable comprendida entre la Línea Oficial y una Línea Virtual trazada a una distancia paralela a 15m desde las Líneas Oficiales en cumplimiento a lo establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38. No obstante, se aclara que no será de aplicación el art. 6.4 Área Edificable del Título 6 de la Ley 6099/18 para garantizar el 20% de reserva de espacio libre de manzana.

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá materializar un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura fija de +13.70 m sobre la Línea Oficial (L.O.) de la *calle de abrir* prolongación de la calle Nicaragua. Por encima de dicho plano, coincidente con la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno (L.F.I.), se podrá continuar con un volumen superior semilibre hasta alcanzar un plano límite de +20.50 m. En ambas calles se deberá respetar una altura de Planta Baja mínima +3.00m.

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +23.75 m (NPT).

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).

En tanto a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 2.372m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

5.8.3. Parcela 009, (S019 – M97A – P009) pasante, que posee un frente de 35.00 m sobre la *calle a abrir (paralela entre Godoy Cruz y el “viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín”)* y un frente de 35.17 m sobre la calle Godoy Cruz, y con una profundidad de 47.05 m sobre el lateral lindero a las parcelas 007 y 008, y 43.60 m sobre el lateral lindero a las parcela 010 y 011, computando una superficie total de 1586.29 m².



Con respecto al área edificable, si bien la parcela en cuestión no se encuentra afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) o por Línea Interna de Basamento (L.I.B.), la misma deberá respetar una franja edificable comprendida entre la Línea Oficial y una Línea Virtual trazada a una distancia paralela a 15m desde las Líneas Oficiales en cumplimiento a lo establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38. No obstante, se aclara que no será de aplicación el art. 6.4 Área Edificable del Título 6 de la Ley 6099/18 para garantizar el 20% de reserva de espacio libre de manzana.

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá la materialización de dos volúmenes de tipología “entre medianeras” que alcance un plano límite de +20.50m sobre las Línea Oficiales (L.O.) tanto de la calle Godoy Cruz como de la *calle a abrir (paralela entre Godoy Cruz y el “viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín”)*. En ambas calles se deberá respetar una altura de Planta Baja mínima +3.00m.

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +23.75 m (NPT).

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).

En tanto a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 5.573m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

- 5.8.4. Parcela 010, (S019 – M97A – P010) de esquina, que posee un frente de 16.45 m sobre la calle Soler, y un frente de 29.99 m sobre la calle Godoy Cruz, más ochava, y con una profundidad de 22.60m sobre el lateral lindero a la parcela 009 y 34.70 m sobre el lateral lindero a la parcela 011, computando una superficie total de 727.23 m².

Con respecto al área edificable, si bien la parcela en cuestión no se encuentra afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) o por Línea Interna de Basamento (L.I.B.), la misma deberá respetar una franja edificable comprendida entre la Línea Oficial y una Línea Virtual trazada a una distancia paralela a 15m desde las Líneas Oficiales en cumplimiento a lo establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38. No obstante, se aclara que no será de aplicación el art. 6.4 Área Edificable del Título 6 de la Ley 6099/18 para garantizar el 20% de reserva de espacio libre de manzana.

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá materializar un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura fija de +13.70 m sobre la Línea Oficial (L.O.) de la calle Soler. Por encima de dicho plano, coincidente con la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno (L.F.I.), se podrá continuar con un volumen superior semilibre hasta alcanzar un plano límite de +20.50 m. En ambas calles se deberá respetar una altura de Planta Baja mínima +3.00m.

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +23.75 m (NPT).



Agencia de Administración de Bienes del Estado

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).

En tanto a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 2.928m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

- 5.8.5. Parcela 011, (S019 – M97A – P011) de esquina, que posee un frente de 15.54 m sobre la calle Soler, y un frente de 31.19 m sobre la *calle a abrir (paralela entre Godoy Cruz y el viaducto elevado del Ferrocarril Gral. San Martín)*, más ochava, con una profundidad de 34.70 m sobre el lateral lindero a la parcela 010, y 21.00 m sobre el lateral lindero a la parcela 009, computando una superficie total de 707.57 m².

Con respecto al área edificable, si bien la parcela en cuestión no se encuentra afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) o por Línea Interna de Basamento (L.I.B.), la misma deberá respetar una franja edificable comprendida entre la Línea Oficial y una Línea Virtual trazada a una distancia paralela a 15m desde las Líneas Oficiales en cumplimiento a lo establecidos en punto 4. del artículo 5.7.38. No obstante, se aclara que no será de aplicación el art. 6.4 Área Edificable del Título 6 de la Ley 6099/18 para garantizar el 20% de reserva de espacio libre de manzana.

De acuerdo a la documentación adjunta en el expediente y la normativa vigente para esta parcela, se informa que:

Se admitirá materializar un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura fija de +13.70 m sobre la Línea Oficial (L.O.) de la calle Soler. Por encima de dicho plano coincidente con la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno (L.F.I.), se podrá continuar con un volumen superior “semilibre” hasta alcanzar un plano límite de +20.50 m. En ambas calles se deberá respetar una altura de Planta Baja mínima +3.00m.

Por encima de dicho plano límite, podrá sobresalir un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +23.75 m (NPT).

En cuanto a las salientes sobre L.O., será de aplicación el punto 6.3.2 del título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico (Ley 6099/18).

En tanto a la capacidad constructiva de la parcela, se deja expresamente aclarado que la superficie edificable total no podrá superar los 2.977m².

Con respecto a la ocupación del suelo bajo cota +0.00m, se permitirá la ocupación total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento u otros usos permitidos según lo estipulado en el punto 7.1. del artículo 5.7.38 - Anexo II de la Ley 6099/18. En tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

6. No obstante lo informado precedentemente, se deja expresamente aclarado que los proyectos a ser presentados ante el Organismo deberán dar cumplimiento con:

- 6.1. Lo establecido en punto 4. del artículo 5.7.38 de la Ley 6.099/2018, en el cual se estipula una



diferencia máxima de dos niveles entre las edificaciones de una misma manzana.

6.2. En relación a los usos, serán los que resulten de aplicar las condiciones del punto 7 U45) Usos, del artículo 5.7.38. U45 de la Ley 6.099/2018. Asimismo, se deja expresamente aclarado que, al momento de la presentación de la Factibilidad de las parcelas ante el Organismo de competencia, los usos se encontrarán supeditados al cumplimiento de un 75% de usos residenciales y un remanente de 25% con destino no residencial.

6.3. Lo establecido en el Artículo 7.2.8. “Compromiso Ambiental”, del Código Urbanístico precitado, respecto los siguientes puntos:

7.2.8.3.1. Compromiso Ambiental en materia de prevención de Riesgo Hídrico

Para la aprobación de obras nuevas cuya superficie cubierta sea de más de doscientos (200) m² y su altura máxima sea superior a once metros con veinte centímetros (11,20 metros) y se encuentren dentro de los polígonos determinados por el Plano N° 7.2.8.3.1 como áreas de prevención de Riesgo Hídrico deben implementar la ralentización de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y la normativa de edificación que regule la materia. N° 5526 - 27/12/2018 Separata del Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires 176 Los subsuelos deberán dar cumplimiento a la normativa de edificación que regule la materia. El Centro Libre de Manzana será absorbente de conformidad al artículo 7.2.2. La implementación de esta herramienta se computará para el cálculo de los incentivos del apartado 7.2.8.2 c) sólo cuando se conjuguen con otras herramientas de Compromiso Ambiental, según se reglamente por el Poder Ejecutivo.

7.2.8.3.2. Ralentización del agua de lluvia captada

Se entiende por ralentización el retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia captadas a los conductos pluviales, conforme indica la normativa de edificación. El agua capturada puede ser utilizada para riego y limpieza en el propio inmueble según se indica en la normativa de Edificación.

7.2.8.3.3. Compromiso Ambiental en materia de Isla de Calor

De conformidad al art. 7.2.8.2 todas las cubiertas y/o terrazas ya sean transitables o no, deberán implementar “Techo Frío” o a través de la incorporación a la cubierta o terraza con un 25% de la superficie destinadas a “Techo Verde” de conformidad a la normativa de edificación;

7.2.8.3.4. Compromiso Ambiental en materia de Biodiversidad

De conformidad al art 7.2.8.2 todo espacio verde dentro de la parcela deberá incluir “Vegetación Nativa” en una superficie mínima del 25 % del total de la superficie libre, de conformidad a la reglamentación que haga el Poder Ejecutivo.”

6.4. En el caso de proponerse un proyecto de acuerdo a esta Prefactibilidad, se deberá iniciar un expediente de consulta ante el Organismo de competencia. La Factibilidad del mismo estará sujeta a las condiciones urbanísticas de consolidación del entorno inmediato como así también a la normativa vigente al momento de la presentación, siendo pasible de sufrir modificaciones en la volumetría.

6.5. La ley N°6100/18 “ Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires” publicada en el Boletín Oficial (BOCBA) N° 5526 del 27/12/2018.

7. Con lo expuesto, se elevan estos actuados para que, de compartir el criterio sustentado, se remitan a los fines estime corresponder.



CG/GB/ AL

AL

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2019.08.04 20:05:29 -03'00'

Adriana Landazuri
Gerente Operativo
D.G. INTERPRETACION URBANISTICA
MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y TRANSPORTE

Digitally signed by Comunicaciones
Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2019.08.04 20:05:30 -03'00'



FICHA PARCELARIA 1- Mza 177A

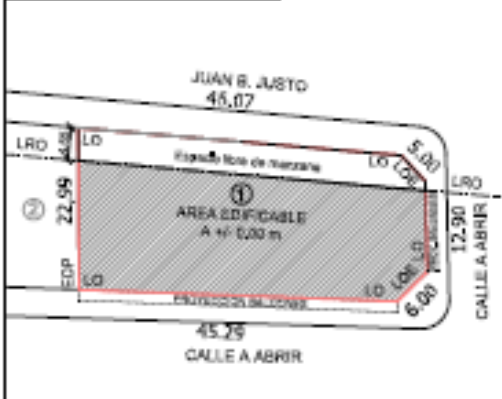
PLAYA PALERMO

UBICACIÓN EN PROYECTO

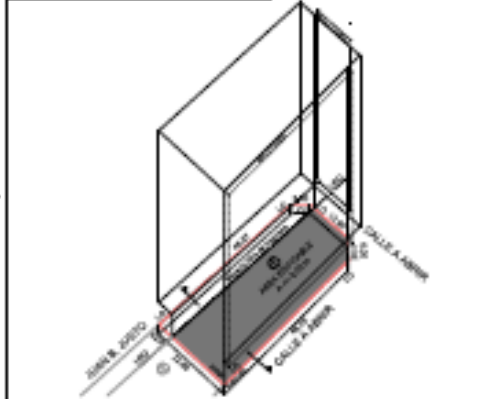


DETALLE DE PARCELA 1 | SUP. PARCELA: 1,062,18 M2 | SUP. EDIFICABLE TOTAL: 10,232 M2

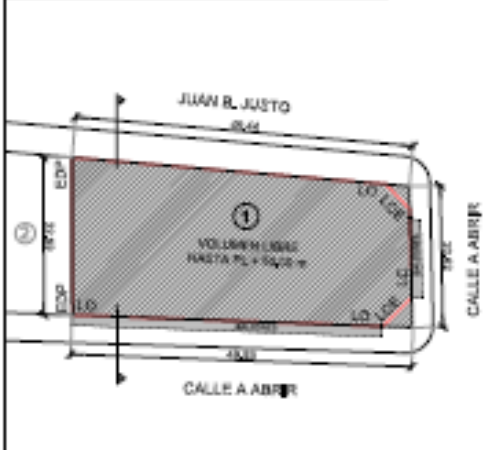
PARCELA EN MANZANA 177a - PB



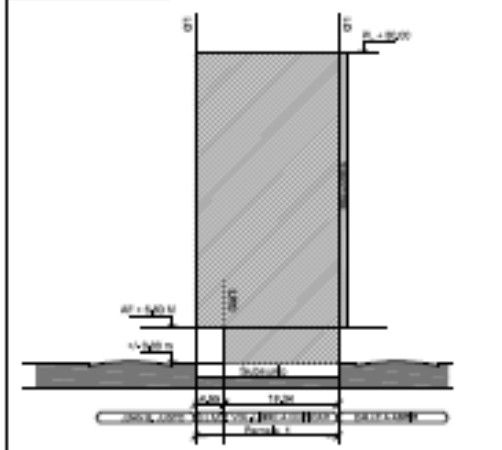
VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE



AREA A EDIFICAR A + 3,60 m HASTA PL + 60,00 m



CORTE EDIFICABLE



Nota: Se deberá dejar una superficie mínima de 225 m2 como reserva de espacio libre de manzana, en cumplimiento del punto 4, Art. 5.7.38 del CDM

REFERENCIAS	ELM: Espacio Libre de Manzana	UP: Urbanización Parque	IF-2019-22796426-GCABA-SSREGIC
LO: Línea Oficial	LRO: Línea de Retiro Obligatorio	LOE: Línea Oficial de Esquina	AF: Altura Fija

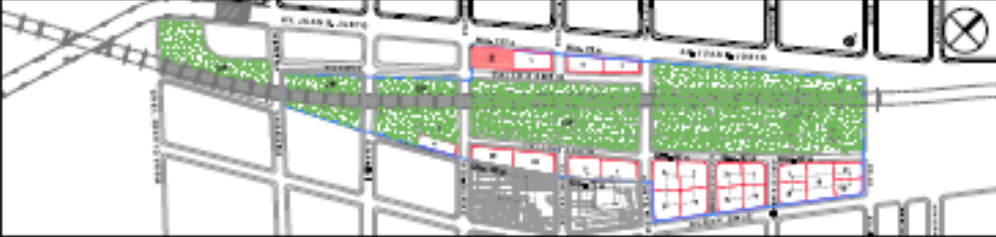
PROYECTO PLAYA PALERMO	DIRECCIÓN JUAN B. JUSTO, ESQ. CALLE A ABRIR	01
PLANO FICHA PARCELARIA 1	FECHA 18 - 07 - 19	



FICHA PARCELARIA 2 - Mza 177A

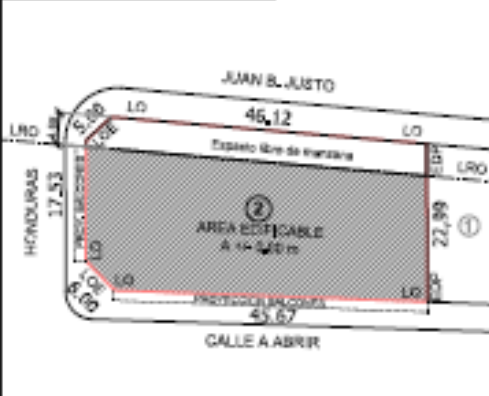
PLAYA PALERMO

UBICACIÓN EN PROYECTO

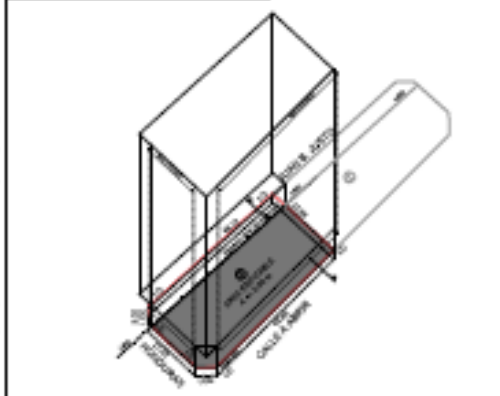


DETALLE DE PARCELA 2 | SUP. PARCELA: 1.187,51 M² | SUP. EDIFICABLE TOTAL: 11.710 M²

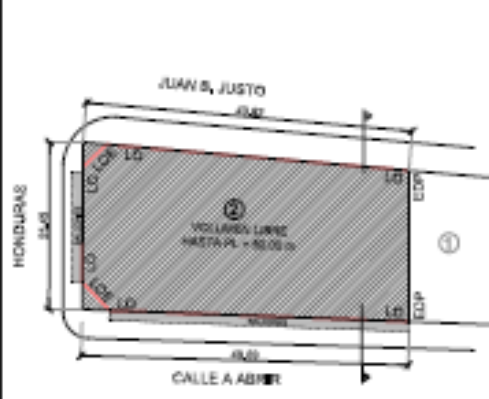
PARCELA EN MANZANA 177a, PB



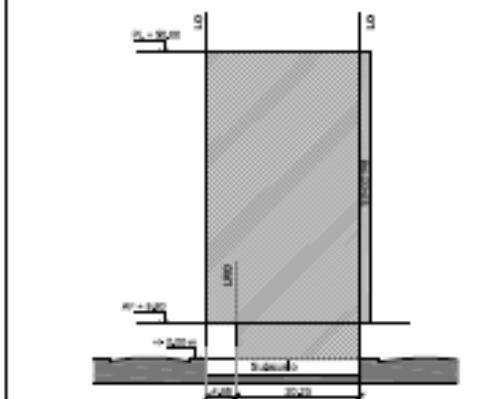
VOLUMEN MÁXIMO EDIFICABLE



AREA A EDIFICAR A + 3,60 m HASTA PL. + 56,88 m



CORTE EDIFICABLE



Nota: Se deberá dejar una superficie mínima de 225 m² como reserva de espacio libre de manzana, en cumplimiento del punto 4, Art. 5.7.38 del CDM

REFERENCIAS

LO: Línea Oficial
EOP: Eje Divisorio de Predio

ELM: Espacio Libre de Manzana
LRO: Línea de Retiro Obligatorio

UP: Urbanización Parque
LOE: Línea Oficial de Esquina

IF-2019-2273426-GCABA-SSREGIC
PL. Fija

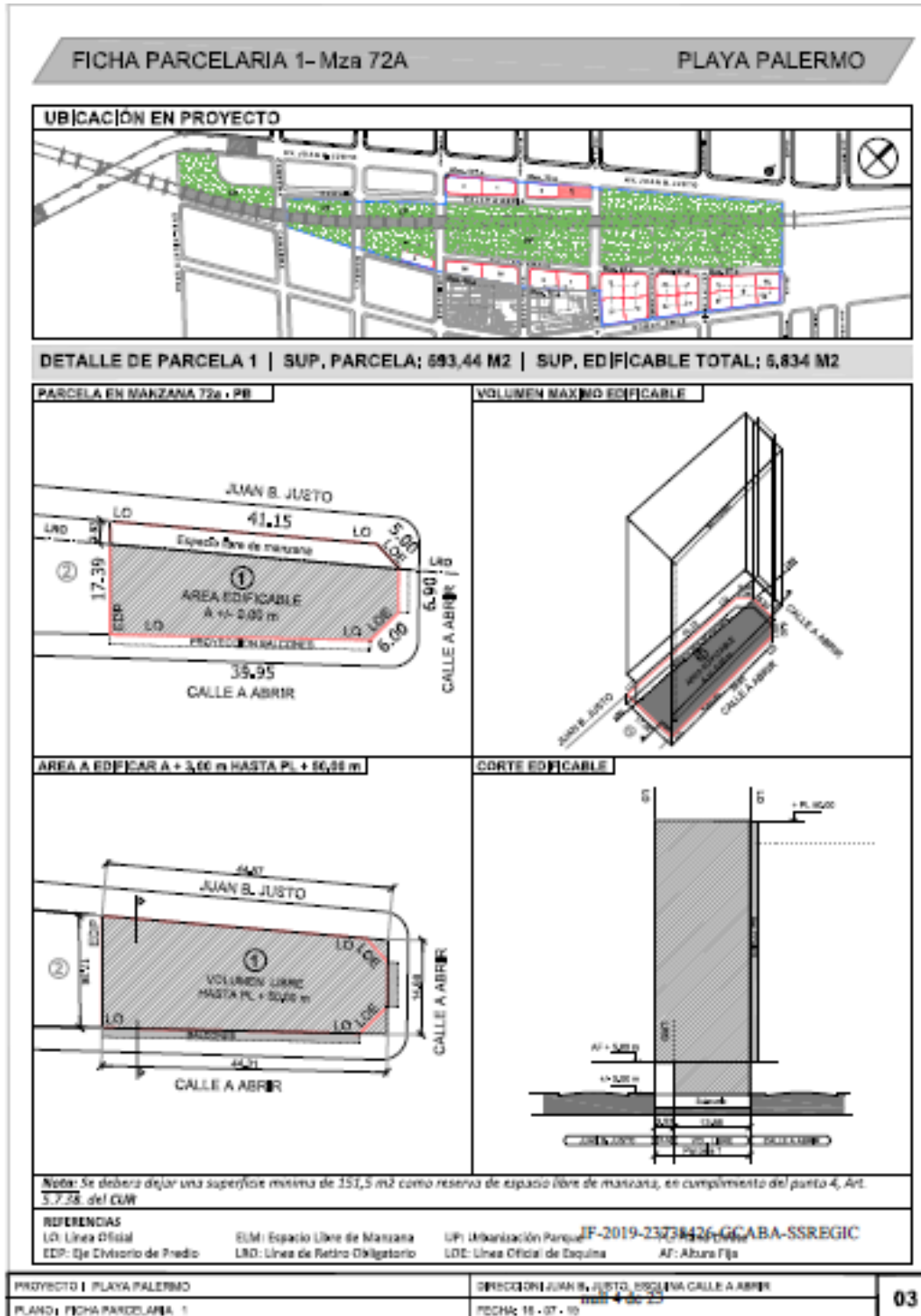
AT: Altura Fija

PROYECTO | PLAYA PALERMO

DIRECCIÓN | Av. JUAN B. JUSTO, ESQUINA HONDURAS

PLANO | FICHA PARCELARIA 2

FECHA | 18.07.19

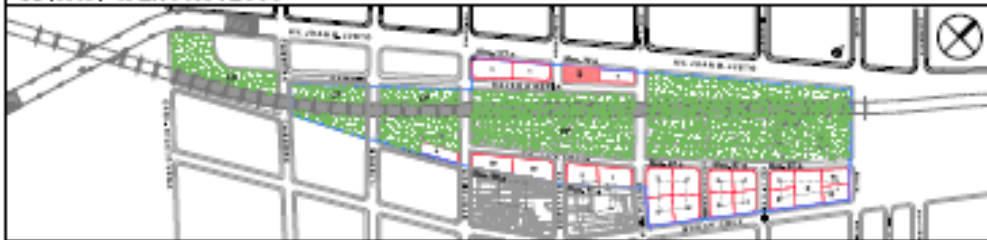




FICHA PARCELARIA 2 - Mza 72a

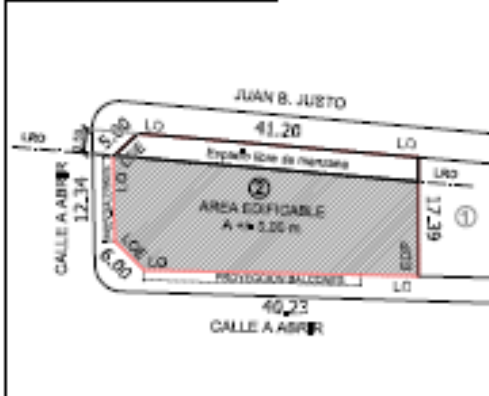
PLAYA PALERMO

UBICACIÓN EN PROYECTO

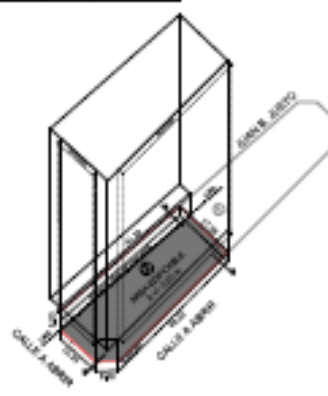


DETALLE DE PARCELA 2 | SUP. PARCELA: 822,24 M2 | SUP. EDIFICABLE TOTAL: 8,421 M2

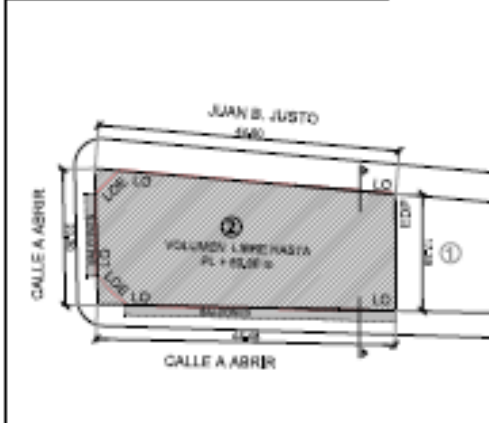
PARCELA EN MANZANA 72a - PB



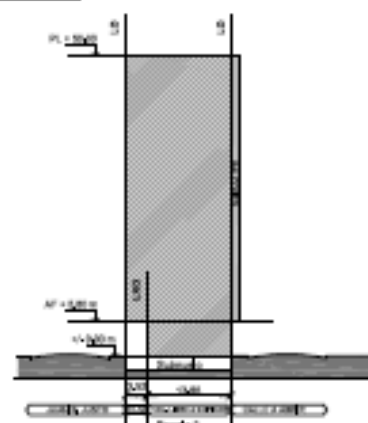
VOLUMEN MÁXIMO EDIFICABLE



ÁREA A EDIFICAR A + 3,00 m HASTA PL. + 80,00 m

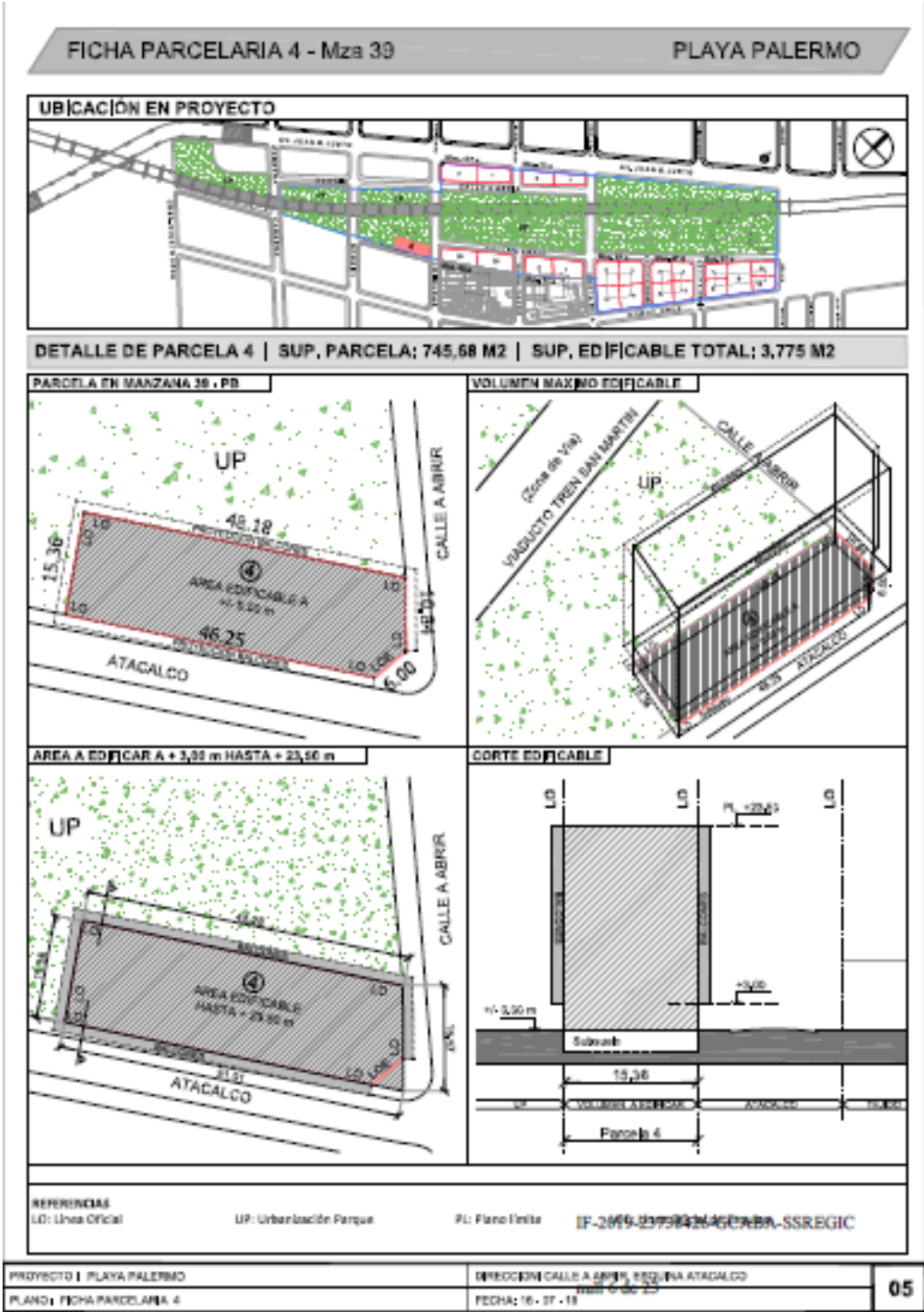


CORTE EDIFICABLE



Nota: Se deberá dejar una superficie máxima de 151,5 m2 como reserva de espacio libre de manzana, en cumplimiento del punto 4, Art. 5.7.38 del CwM

REFERENCIAS	ELM: Espacio Libre de Manzana	UP: Urbanización Parque	JF-2019-23738426-GCABA-SSREGIC
LO: Línea Oficial	LRO: Línea de Retiro Obligatorio	LDE: Línea Oficial de Esquina	AF: Altura Fija
EDP: Eje Divisorio de Predio			





FICHA PARCELARIA 25 - Mza 55A

PLAYA PALERMO

UBICACION EN PROYECTO



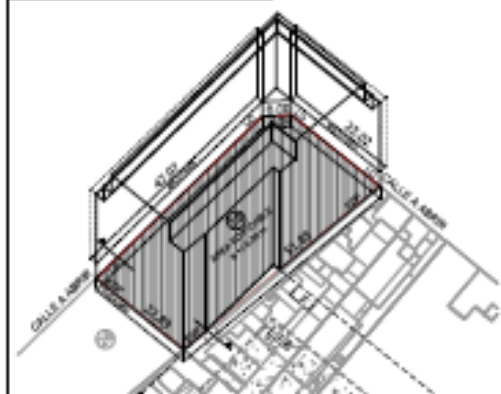
DETALLE DE PARCELA 25 | SUP. PARCELA: 1,260,35 M2 | SUP. EDIFICABLE TOTAL: 4,983 M2

PARCELA EN MANZANA 55a • P0

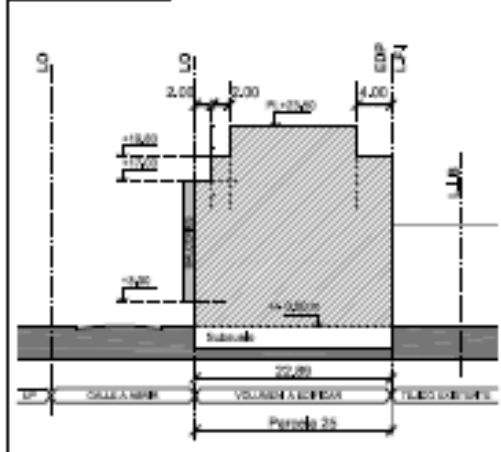


AREA A EDIFICAR A + 3,89 m HASTA + 23,58 m

VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE



CORTE EDIFICABLE



REFERENCIAS

LD: Línea Oficial
EDP: Eje Divisorio de Predio

ELM: Espacio Libre de Manzana
LOE: Línea Oficial de Esquina

UP: Urbanización Parque
L.I.S.: Línea Interna de Bosque

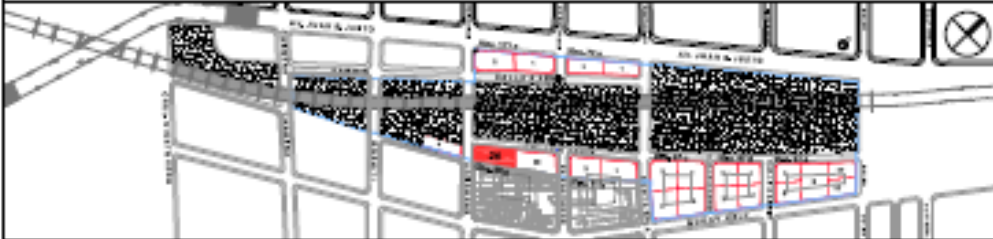
IF-2019-20714296-GCBA-SSREGIC
PL. 7 año 1998



FICHA PARCELARIA 26 - Mza 55A

PLAYA PALERMO

UBICACIÓN EN PROYECTO



DETALLE DE PARCELA 26 | SUP. PARCELA: 1,064,46 M² | SUP. EDIFICABLE TOTAL: 4,264 M²

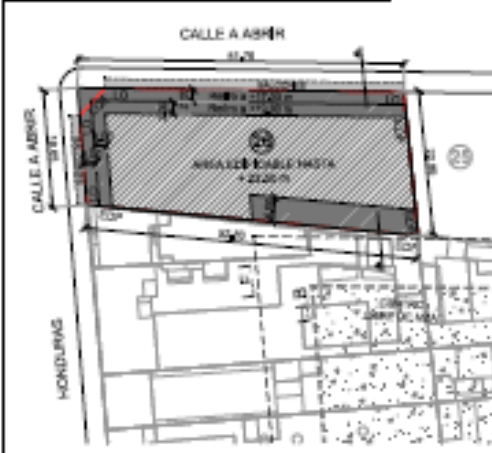
PARCELA EN MANZANA 55a • PB



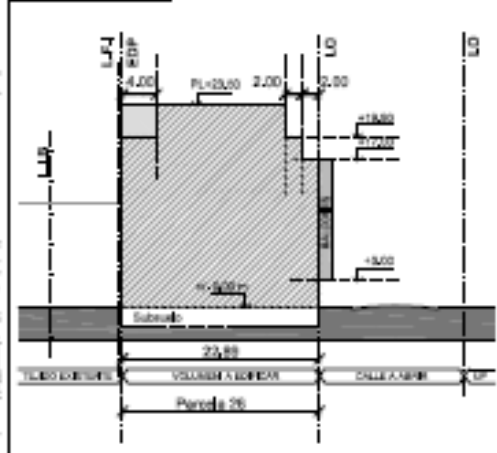
VOLUMEN MÁXIMO EDIFICABLE



AREA A EDIFICAR A + 3,00 m HASTA + 23,00 m



CORTE EDIFICABLE



REFERENCIAS

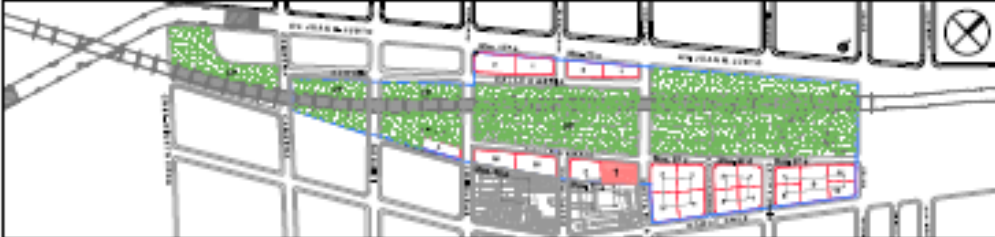
- LD: Línea Oficial
- OD: Eje Divisorio de Predio
- DLM: Espacio Libre de Manzana
- LOE: Línea Oficial de Esquina
- UP: Urbanización Parque
- LIS: Línea Interna de Bosque
- IF-2019-2573448-CCABA-SSREGIC
- PL: Plano Emisor



FICHA PARCELARIA 1 - Mza 71A

PLAYA PALERMO

UBICACIÓN EN PROYECTO

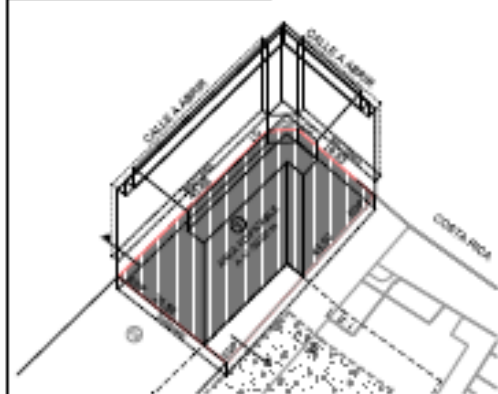


DETALLE DE PARCELA 1 | SUP. PARCELA: 1,110,62 M2 | SUP. EDIFICABLE TOTAL: 4,315 M2

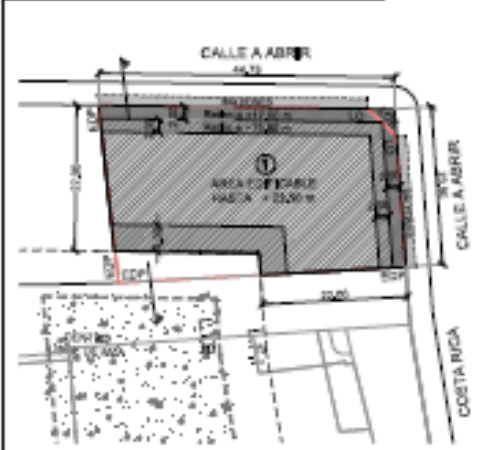
PARCELA EN MANZANA 71a - PB



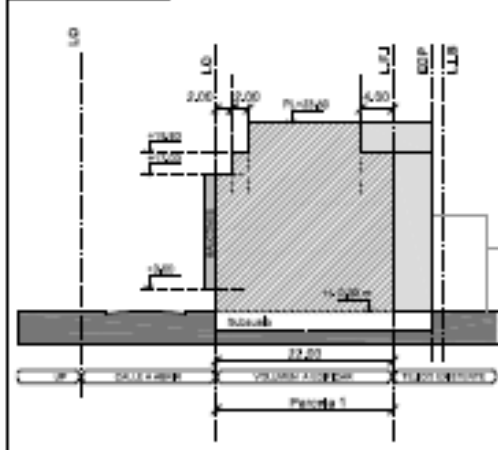
VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE



AREA A EDIFICAR A + 3,00 m HASTA + 23,50 m



CORTE EDIFICABLE

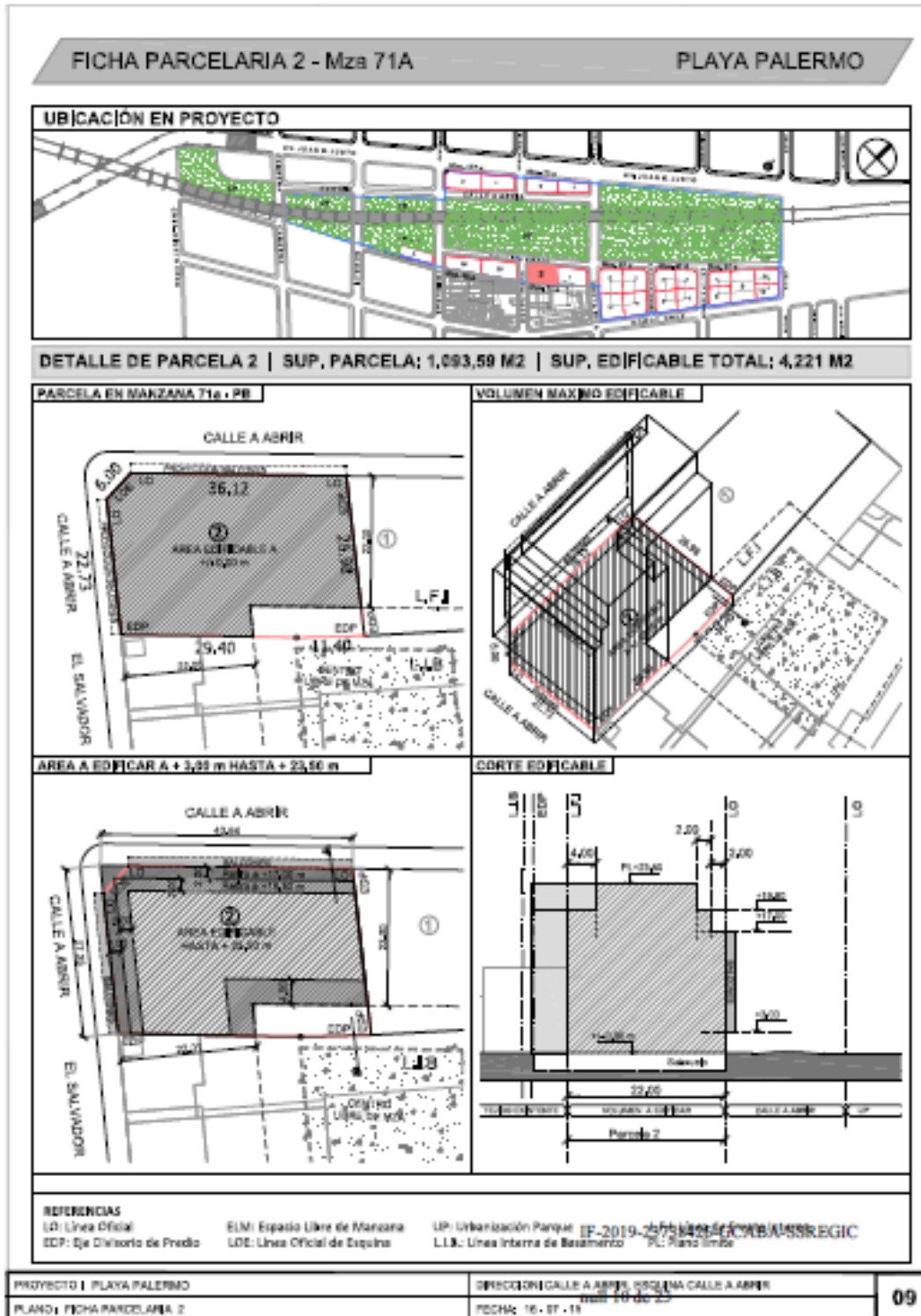


REFERENCIAS

- LD: Línea Oficial
- ELM: Espacio Libre de Manzana
- UP: Urbanización Parque
- EDP: Eje Divisorio de Predio
- LDE: Línea Oficial de Esquina
- LI: Línea Interna de Bastimien
- PL: Plano Límite



Agencia de Administración de Bienes del Estado

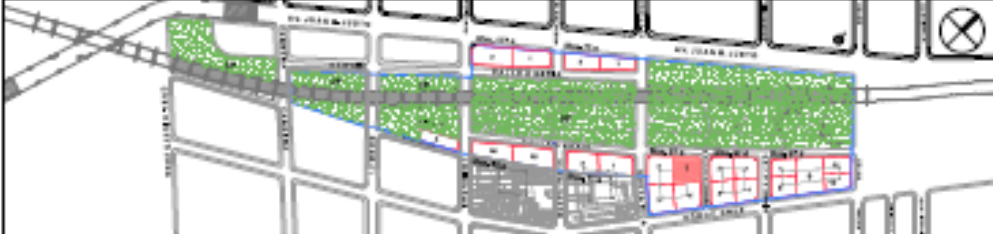




FICHA PARCELARIA 1 - Mza 97C

PLAYA PALERMO

UBICACIÓN EN PROYECTO

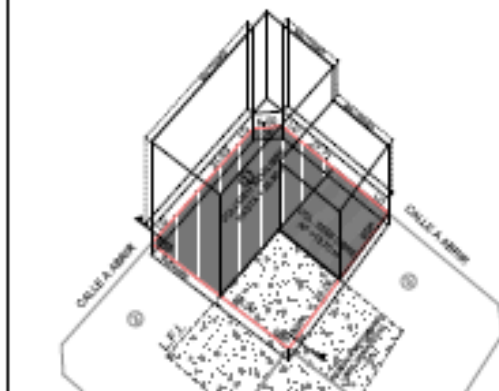


DETALLE DE PARCELA 1 | SUP. PARCELA: 1,146,85 M2 | SUP. EDIFICABLE TOTAL: 3,422 M2

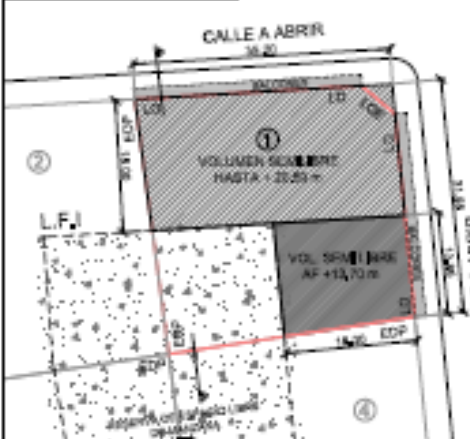
PARCELA EN MANZANA 97c - PB



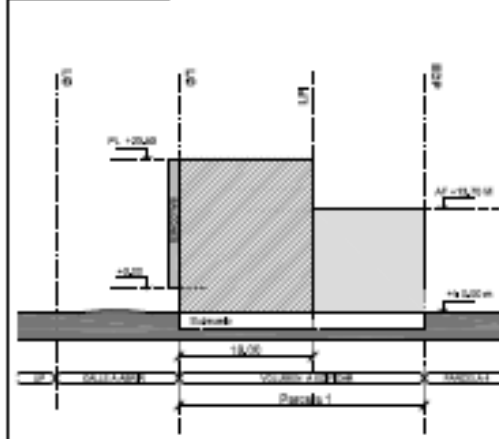
VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE



AREA A EDIFICAR A + 3,00 m



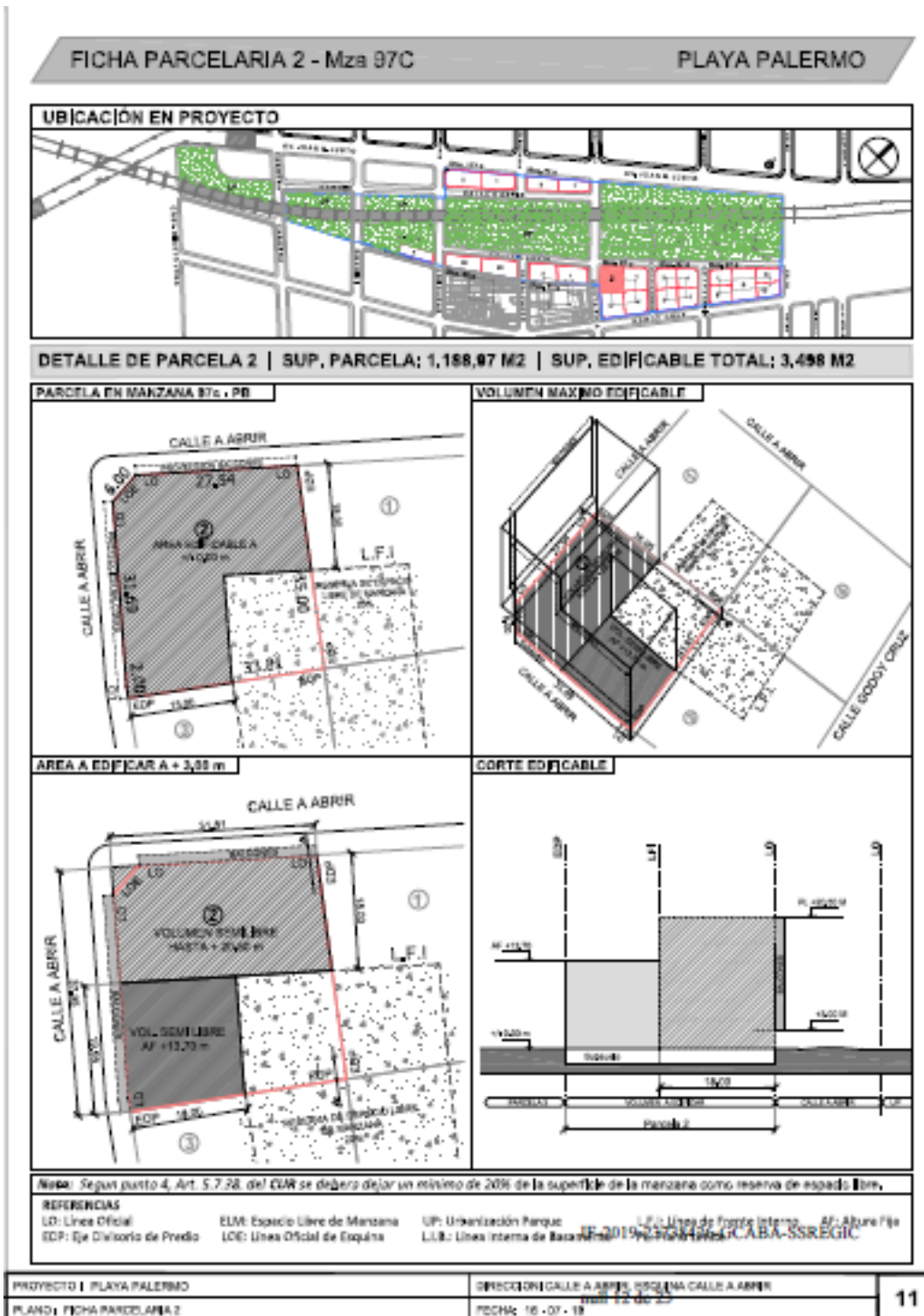
CORTE EDIFICABLE

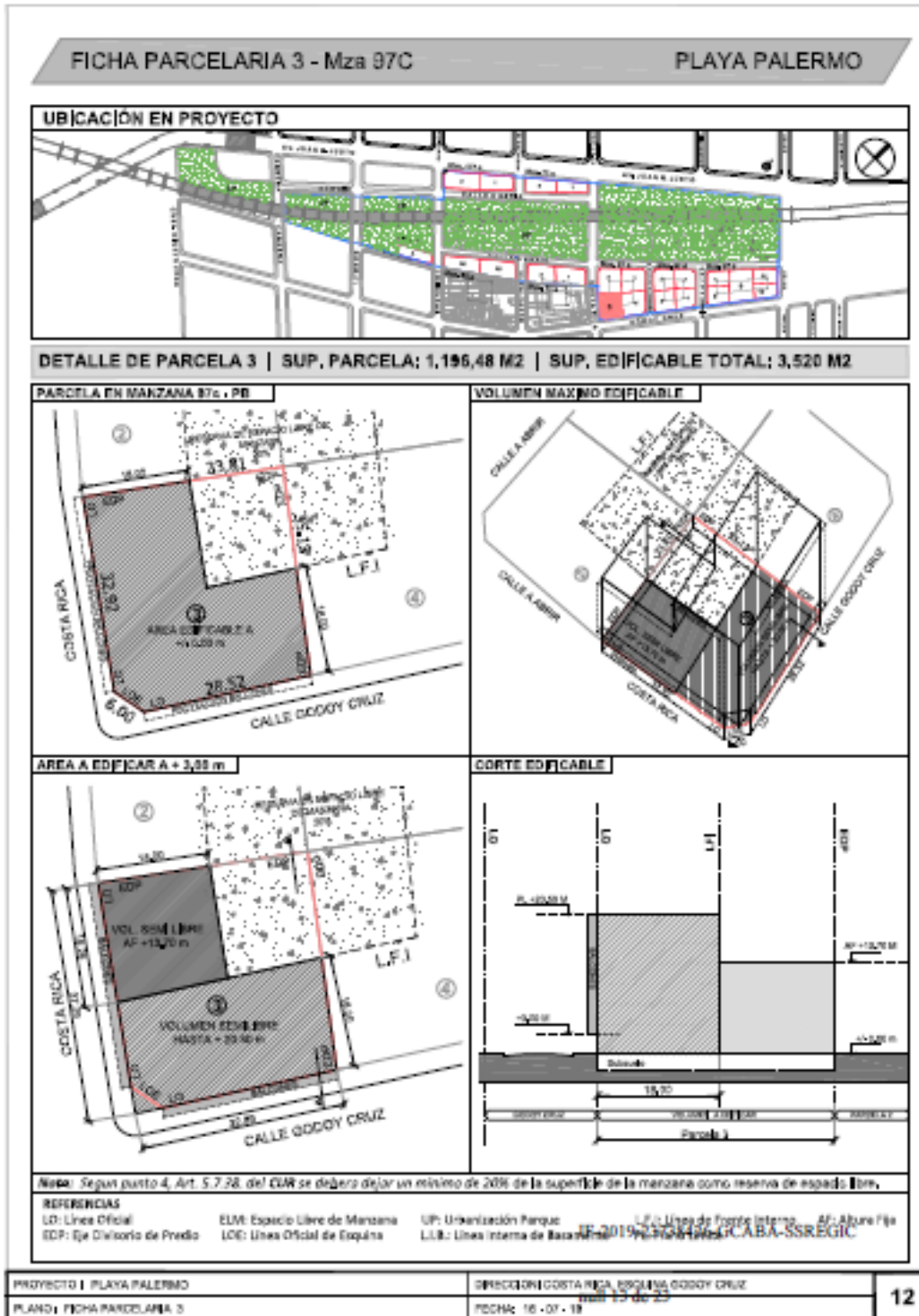


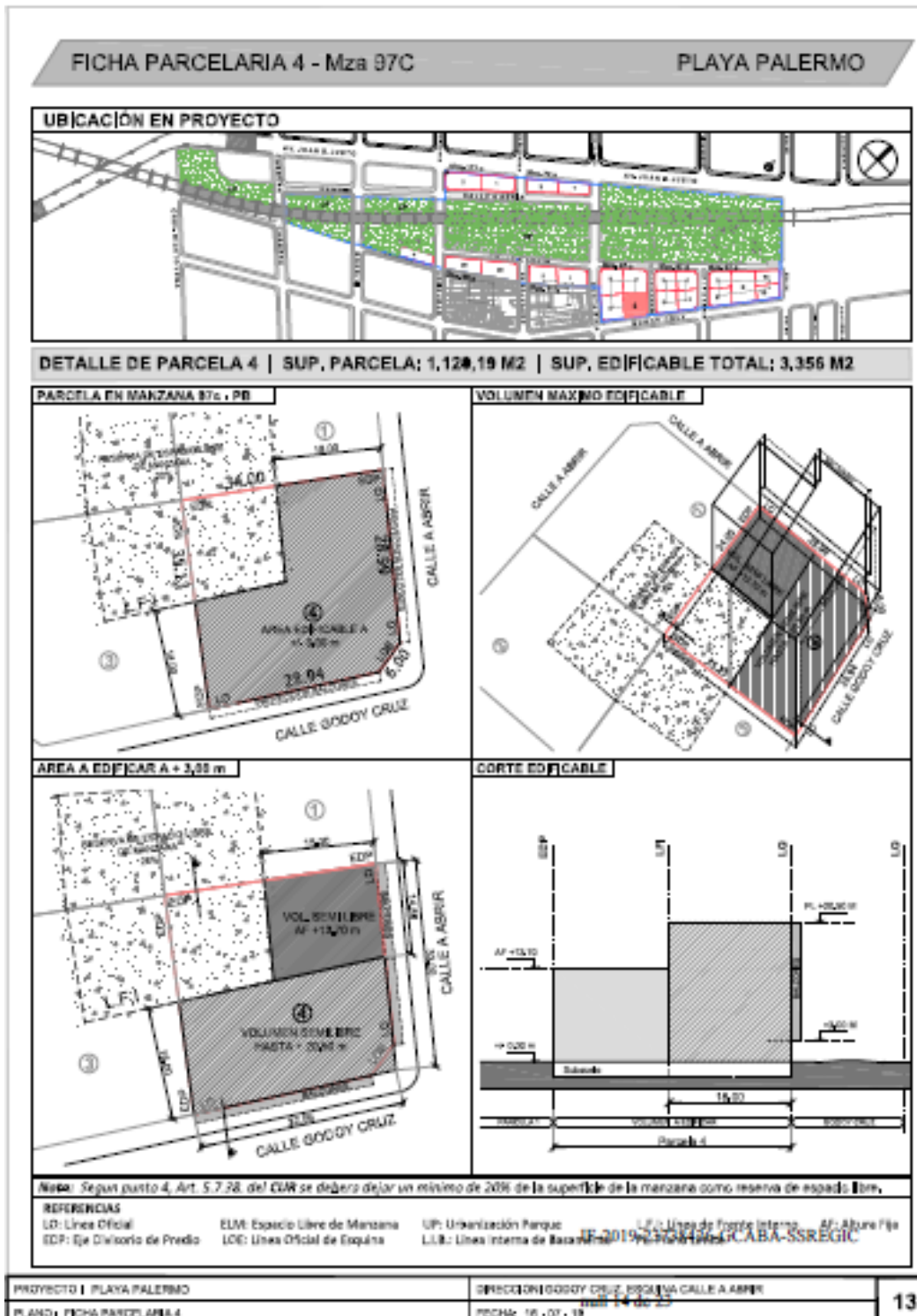
Nota: Según punto 4, Art. 5.7.28. del CUP se deberá dejar un mínimo de 20% de la superficie de la manzana como reserva de espacio libre.

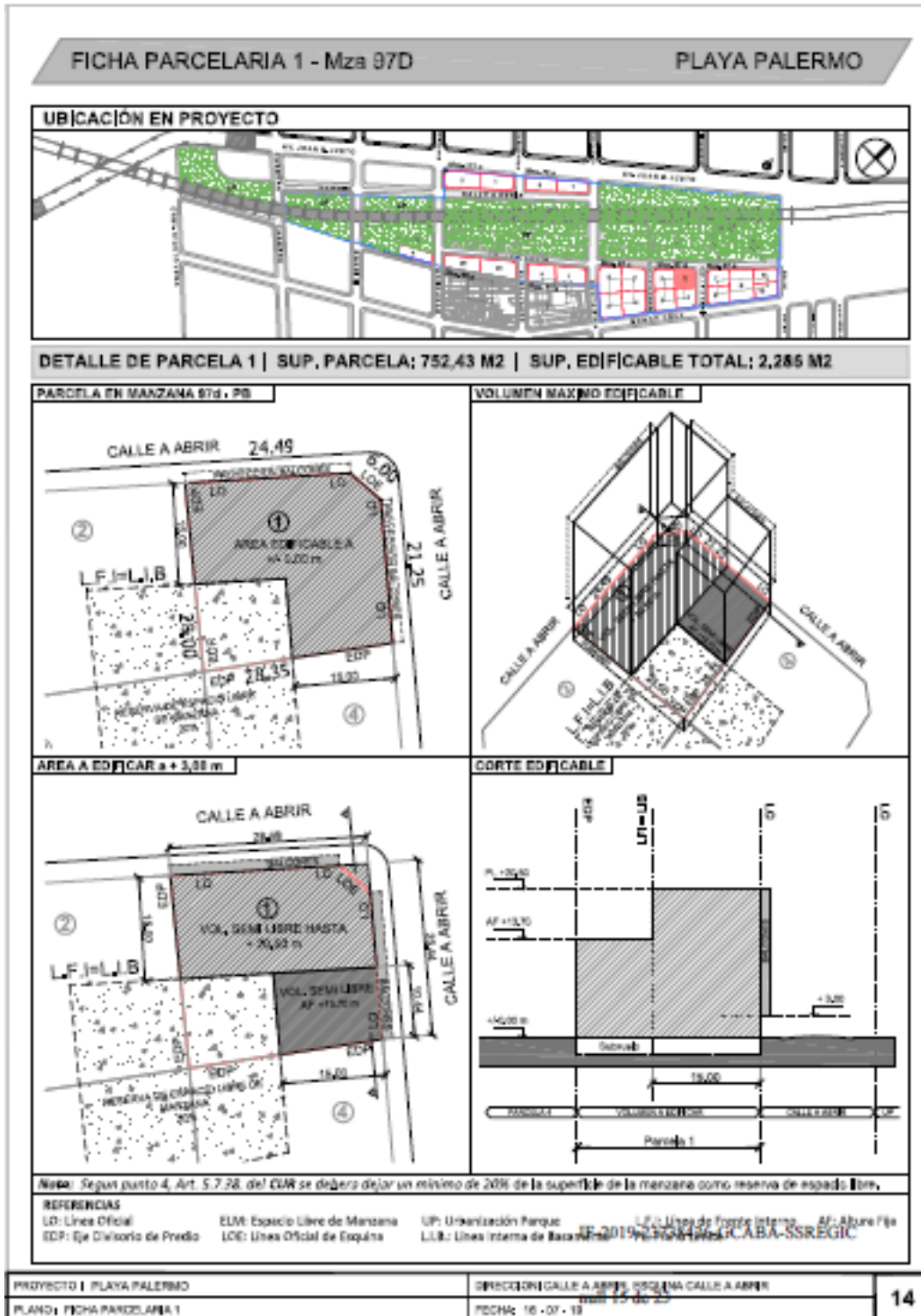
REFERENCIAS

- LD: Línea Oficial
- EUM: Espacio Libre de Manzana
- UP: Urbanización Parque
- L.F.I.: Línea de Frente Interna
- AF: Abertura Fija
- EDP: Eje Divisorio de Predio
- LOE: Línea Oficial de Esquina
- L.I.: Línea Interna de Base
- PL: Nivel de Piso







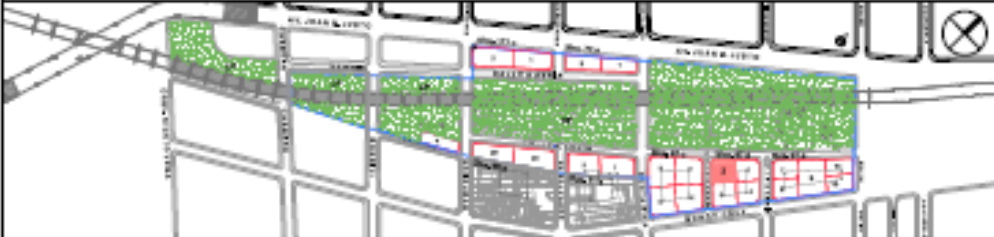




FICHA PARCELARIA 2 - Mza 97D

PLAYA PALERMO

UBICACIÓN EN PROYECTO

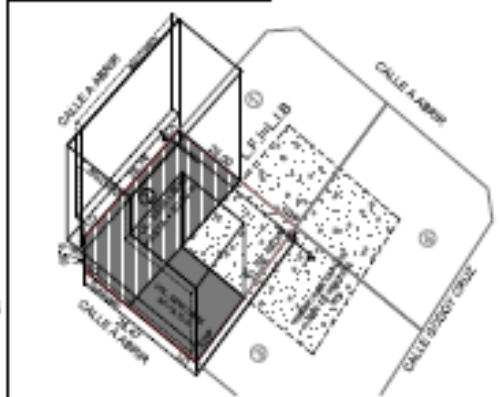


DETALLE DE PARCELA 2 | SUP. PARCELA: 903,15 M2 | SUP. EDIFICABLE TOTAL: 2,678 M2

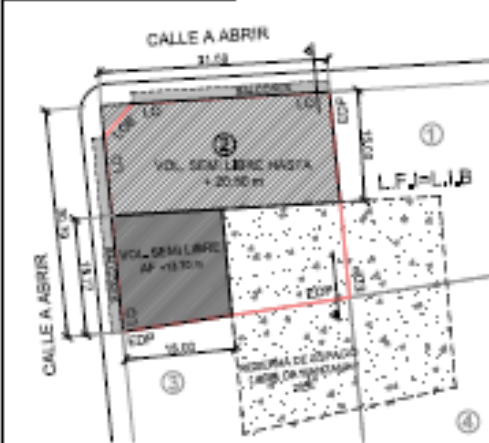
PARCELA EN MANZANA STD. PB



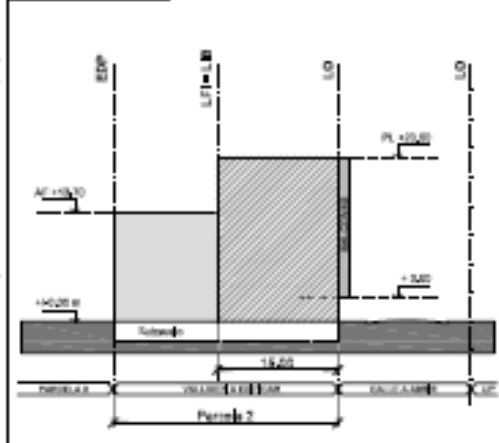
VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE



AREA A EDIFICAR a + 3,00 m



CORTE EDIFICABLE



Nota: Según punto 4, Art. 5.7.28, del CAR se deberá dejar un mínimo de 20% de la superficie de la manzana como reserva de espacio libre.

REFERENCIAS

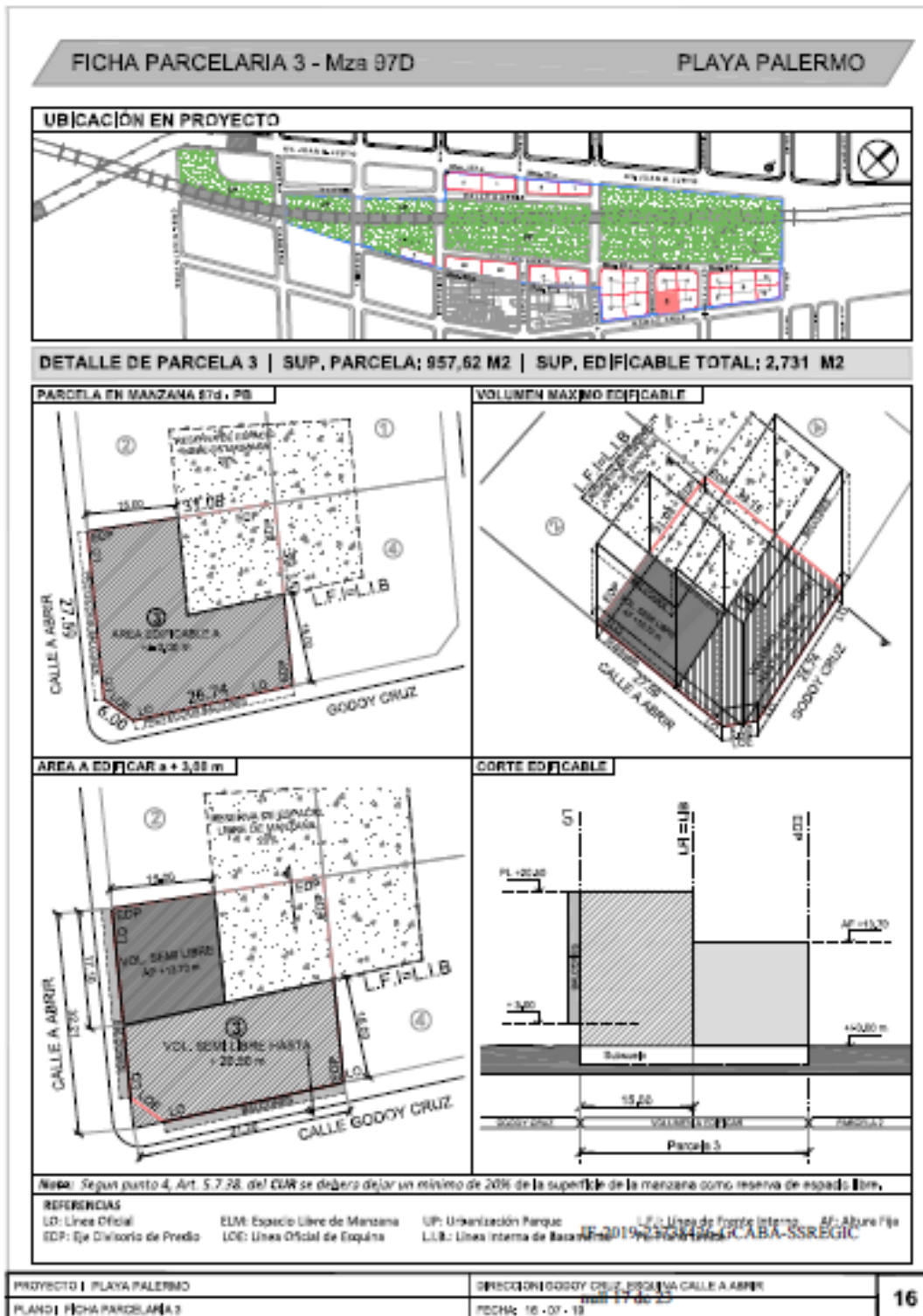
- LD: Línea Oficial
- EDP: Eje Divisorio de Predio
- ELM: Espacio Libre de Manzana
- LOE: Línea Oficial de España
- UP: Urbanización Parque
- LLB: Línea Interna de Base
- LI: Línea de Frente Interna
- AL: Altura Fija

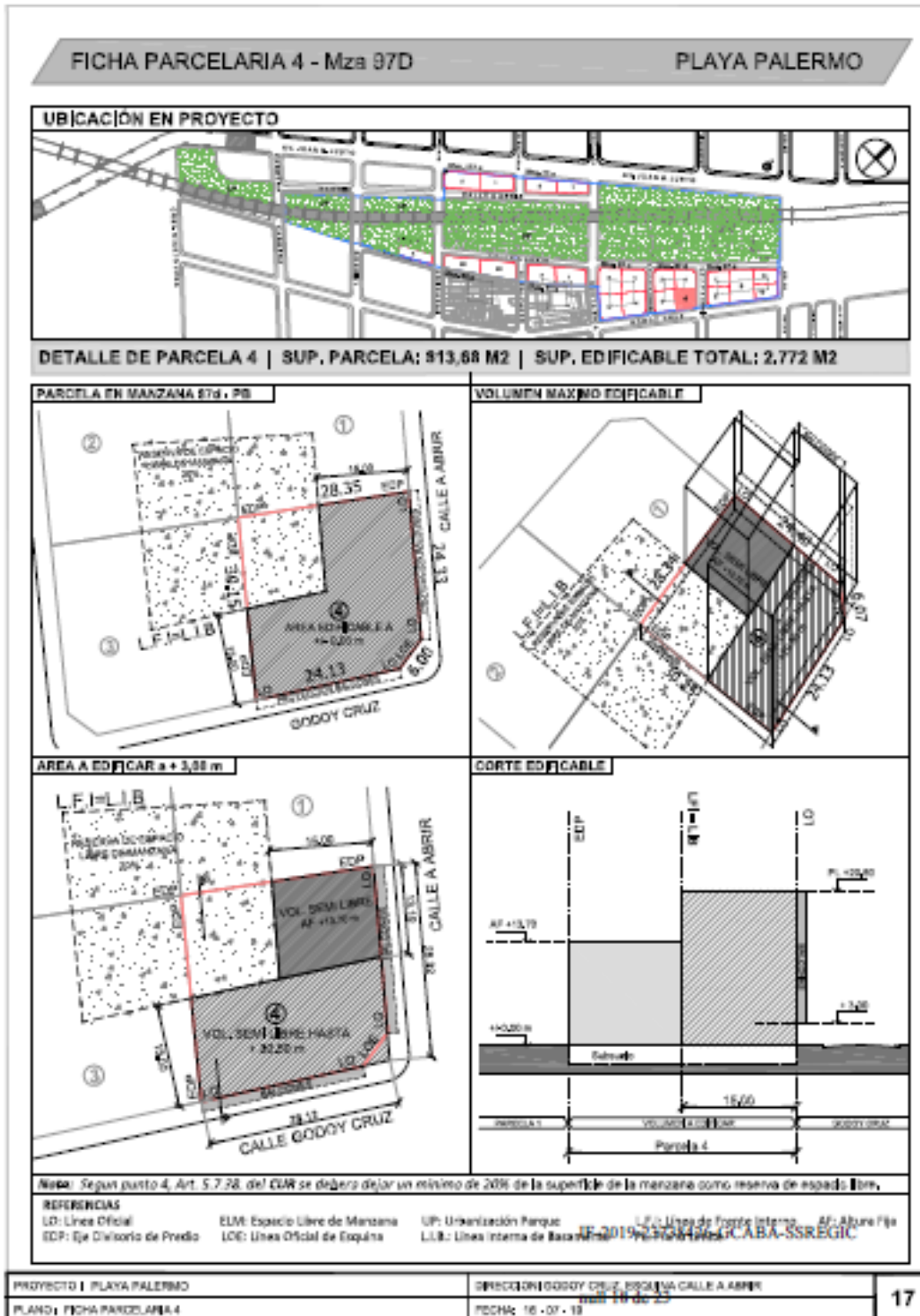
PROYECTO | PLAYA PALERMO

DIRECCIÓN CALLE A ABRIR, ISO CALLE A ABRIR

PLANO | FICHA PARCELARIA 2

FECHA: 16 - 07 - 19



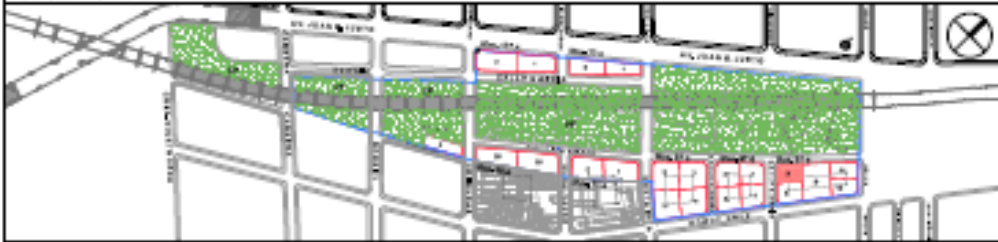




FICHA PARCELARIA 7 - Mza 97A

PLAYA PALERMO

UBICACIÓN EN PROYECTO

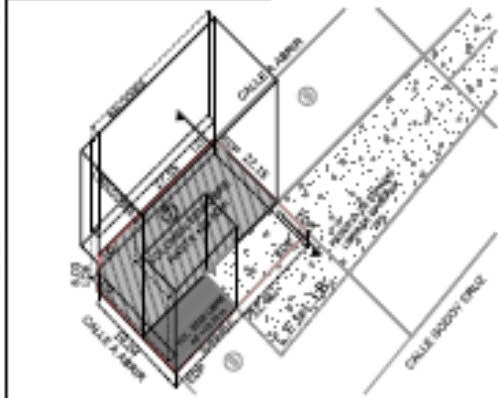


DETALLE DE PARCELA 7 | SUP. PARCELA: 719,11 M² | SUP. EDIFICABLE TOTAL: 2,133 M²

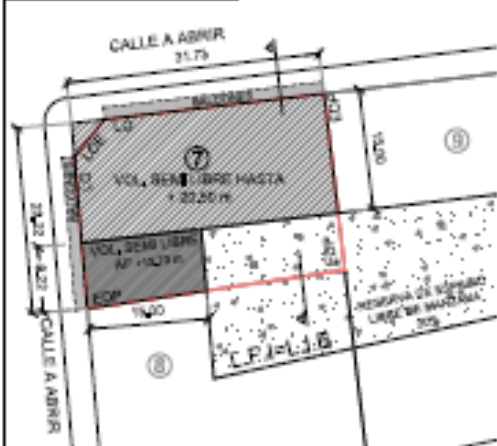
PARCELA EN MANZANA 97a - PB



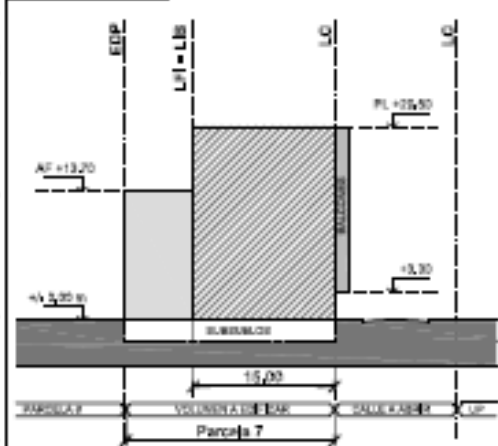
VOLUMEN MÁXIMO EDIFICABLE



AREA A EDIFICAR a + 3,38 m



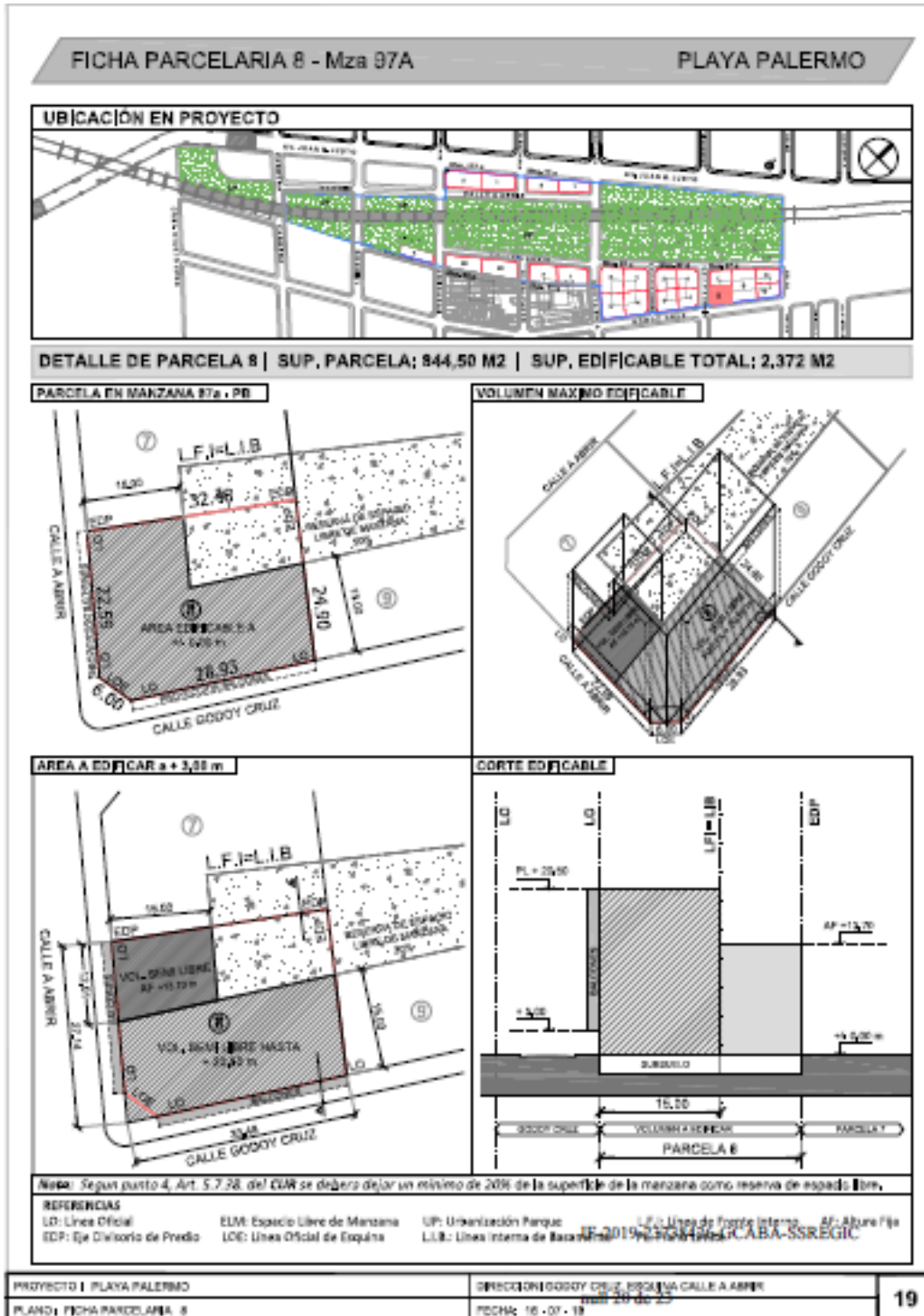
CORTE EDIFICABLE



Nota: Según punto 4, Art. 5.7.78, del CUP se deberá dejar un mínimo de 20% de la superficie de la manzana como reserva de espacio libre.

REFERENCIAS

- LD: Línea Oficial
- LOE: Línea Oficial de Esquina
- ELM: Espacio Libre de Manzana
- L.I.B.: Línea Interna de Basamento
- UP: Urbanización Parque
- L.I.: Línea de Frente Interna
- AF: Altura Fija
- PL: Piso Límite

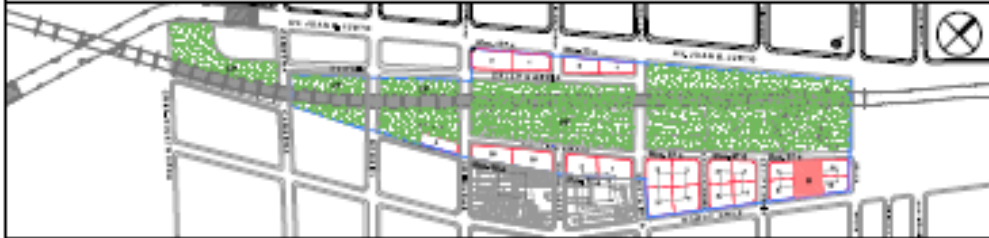




FICHA PARCELARIA 9 - Mza 97A

PLAYA PALERMO

UBICACIÓN EN PROYECTO

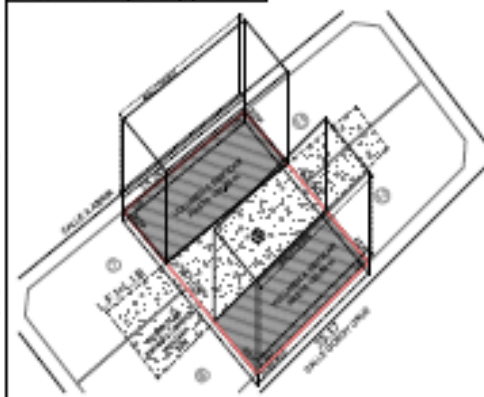


DETALLE DE PARCELA 9 | SUP. PARCELA; 1585,29 M2 | SUP. EDIFICABLE TOTAL; 5,573 M2

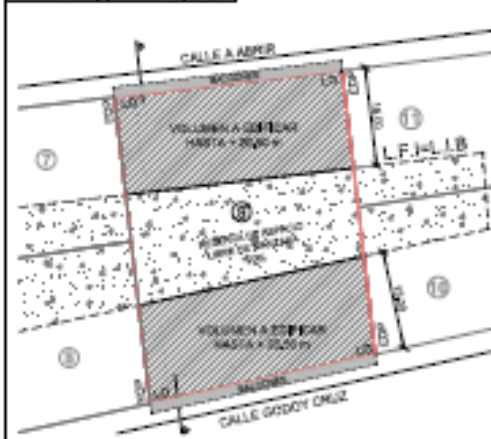
PARCELA EN MANZANA 57 a. + PB



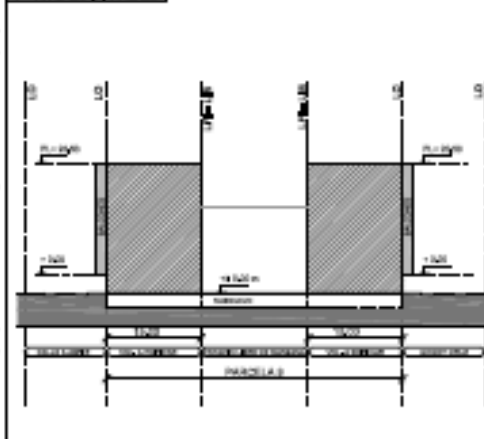
VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE



AREA A EDIFICAR a + 3,05 m



CORTE EDIFICABLE



Nota: Según punto 4, Art. 5.7.28. del CAR se deberá dejar un mínimo de 20% de la superficie de la manzana como reserva de espacio libre.

REFERENCIAS

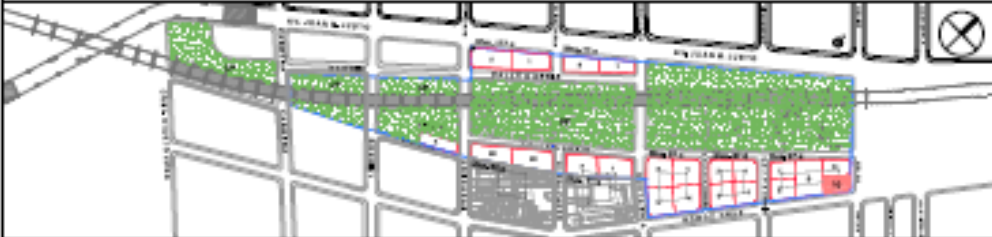
- LD: Línea Oficial
- EDP: Eje Divisorio de Predio
- ELM: Espacio Libre de Manzana
- LOE: Línea Oficial de Esquina
- UP: Urbanización Parque
- L.I.B.: Línea Interna de Manzana
- L.F.I.: Línea de Frente Interna
- AL: Altura Libre



FICHA PARCELARIA 10 - Mza 97A

PLAYA PALERMO

UBICACIÓN EN PROYECTO

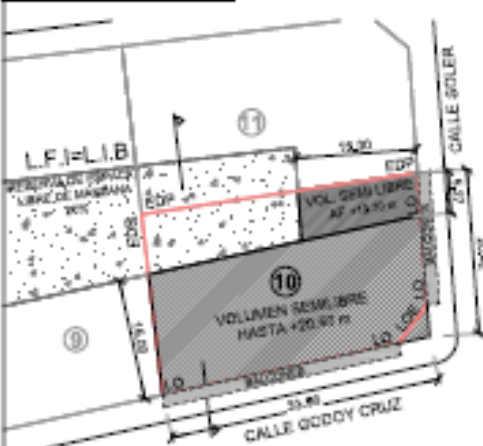


DETALLE DE PARCELA 10 | SUP. PARCELA: 727,23 M² | SUP. EDIFICABLE TOTAL: 2,928 M²

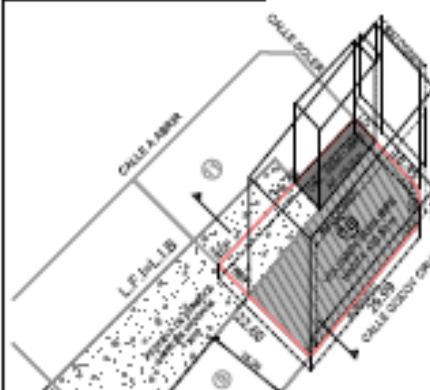
PARCELA EN MANZANA 97A - PB



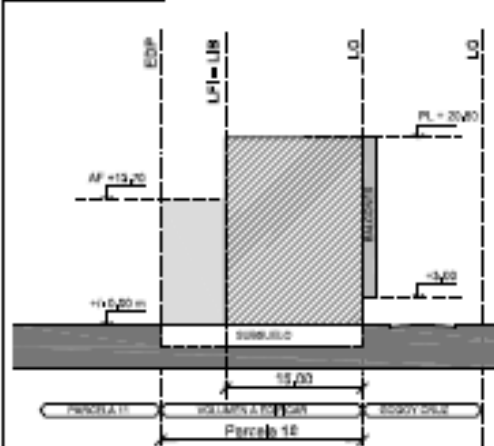
AREA A EDIFICAR a + 3,88 m



VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE



CORTE EDIFICABLE



Nota: Según punto 4, Art. 5.7.78. del CUR se deberá dejar un mínimo de 20% de la superficie de la manzana como reserva de espacio libre.

REFERENCIAS

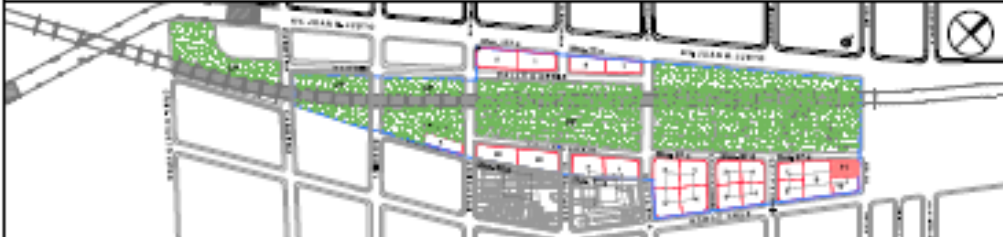
- LD: Línea Oficial
- EDP: Eje Director de Predio
- EUM: Espacio Libre de Manzana
- LOE: Línea Oficial de Esquina
- UP: Urbanización Parque
- LI.B.: Línea Interna de Basamento
- LFI: Línea de Frente Interna
- AF: Altura Fija



FICHA PARCELARIA 11 - Mza 97A

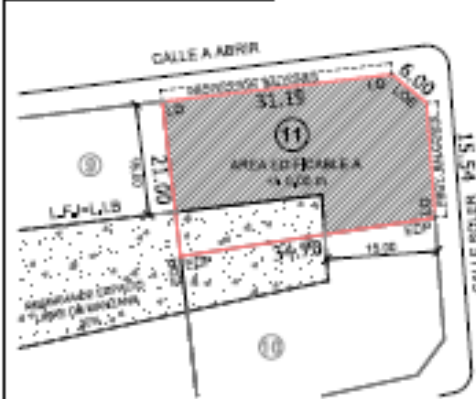
PLAYA PALERMO

UBICACIÓN EN PROYECTO



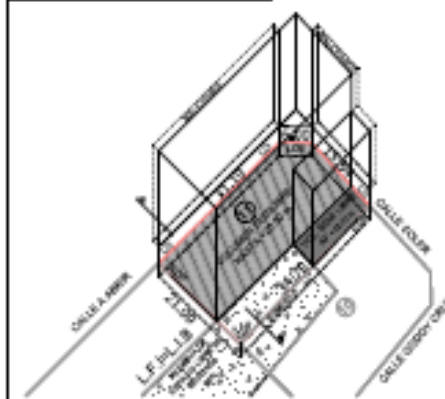
DETALLE DE PARCELA 11 | SUP. PARCELA; 707,57 M2 | SUP. EDIFICABLE TOTAL; 2,977 M2

PARCELA EN MANZANA 97 a - PB

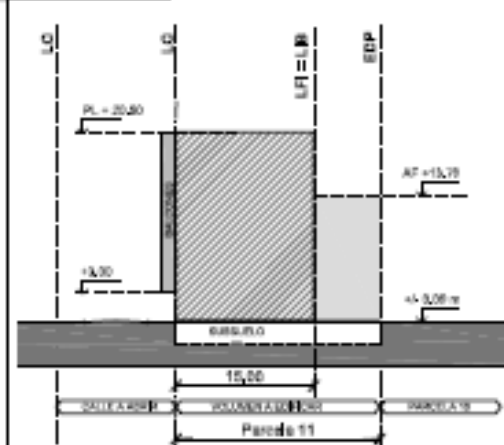


AREA A EDIFICAR a + 3,00 m

VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE



CORTE EDIFICABLE



Nota: Según punto 4, Art. 5.7.28. del CAR se deberá dejar un mínimo de 20% de la superficie de la manzana como reserva de espacio libre.

REFERENCIAS

- LO: Línea Oficial
- EJM: Espacio Libre de Manzana
- UP: Urbanización Parque
- L.F.: Línea de Frente Interna
- AF: Altura Fija
- EDP: Eje Divisorio de Predio
- LOE: Línea Oficial de Esquina
- L.I.B.: Línea Interna de Bazar
- PL: Plano de Nivelación



**Agencia de Administración
de Bienes del Estado**



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
"2019 -Año del 25° Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

**Hoja Adicional de Firmas:
Informe gráfico**

Número: IF-2019-23738426-GCABA-SSREGIC

Buenos Aires,

Martes 30 de Julio de 2019

Referencia: Axonometría del proyecto con su emplazamiento en la manzana y entorno frentista

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 23 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2019.07.30 12:31:45 -0300'

ARANQUIREN SANTIAGO
20316497633
-

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2019.07.30 12:31:45 -0300'



Redacción de Normativa. Playa Ferroviaria Palermo.

En el marco del Anexo II del Código Urbanístico (en adelante “CUR”) sancionado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Artículo 5.7.38. U45 – Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo), se plantea una normativa morfológica que reconoce las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos. Las edificaciones que se desarrollen en la superficie sujeta a enajenación consideraran las dimensiones morfológicas particulares de las zonas componentes del sector, para conservar la componente morfológica de las manzanas en un todo de acuerdo con los criterios del CUR.

El tejido edilicio se define de acuerdo a criterios morfológicos de restricciones de altura y normas de tejido para la regulación del uso del suelo.

a) Se trata de las parcelas:

1 – Mza 177A, con identificación catastral 019-177A-001, de esquina, delimitada por la Av. Juan B. Justo, calle a abrir prolongación de calle El salvador y calle a abrir prolongación de la calle Darwin, deslinde con parcela 2. Dicho predio posee un frente de 46,07 m sobre la L.O. de la Av. Juan B. Justo, 12,90 m sobre la L.O. de la calle a abrir y 45,29 m sobre la L.O. de la calle a abrir prolongación virtual de calle Darwin, con una **superficie total de parcela de 1.062,18 m2.**

2 – Mza 177A, con identificación catastral 019-177A-002, de esquina, delimitada por la Av. Juan B. Justo, calle Honduras, calle a abrir prolongación de la calle Darwin, deslinde con parcela 1. Dicho predio posee un frente de 45,67 m sobre la L.O. de la calle a abrir, 17,53 m sobre la L.O. de la calle Honduras y 46,12 m sobre la L.O. de la Av. Juan B. Justo, con una **superficie total de parcela de 1.187,51 m2.**

1 – Mza 72A, con identificación catastral 019-72A-001, de esquina, delimitada por la Av. Juan B. Justo, calle a abrir prolongación de calle Costa Rica y calle a abrir prolongación de la calle Darwin, deslinde con parcela 2. Dicho predio posee un frente de 41,15 m sobre la L.O. de la Av. Juan B. Justo, 6,90 m sobre la L.O. de la calle a abrir prolongación virtual de calle Costa Rica y 39,95 m sobre la L.O. de la calle a abrir, con una **superficie total de parcela de 693,44 m2.**

2 – Mza 72A, con identificación catastral 019-72A-002, de esquina, delimitada por la Av. Juan B. Justo, calle a abrir prolongación de calle El salvador y calle a abrir prolongación de la calle Darwin, deslinde con parcela 1. Dicho predio posee un frente de 40,23 m sobre la L.O. de la calle a abrir prolongación virtual de calle Darwin, 12,34 m sobre la L.O. de la calle a abrir y 41,20 m sobre la L.O. de la Av. Juan B. Justo, con una **superficie total de parcela de 822,24 m2.**

IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC



4 – Mza 39, con identificación catastral 019-039-004, de esquina, delimitada por la calle Atacalco y calle a abrir prolongación de calle Honduras, deslinde con espacio público. Dicho predio posee un frente de 46,25 m sobre la L.O. de la calle Atacalco y 10,84 m sobre la L.O. de la calle a abrir prolongación virtual de calle Honduras, con una **superficie total de parcela de 745,68 m²**.

25 – Mza 55A, con identificación catastral 019-055A-025, de esquina, delimitada por la calle a abrir paralela a Godoy Cruz y calle a abrir prolongación de calle El Salvador, deslinde con parcela 26 y tejido existente. Dicho predio posee un frente de 47,07 m sobre la L.O. de la calle a abrir paralela a Godoy Cruz y 23,02 m sobre la L.O. de calle a abrir, con una **superficie total de parcela de 1.260,35 m²**.

26 – Mza 55A, con identificación catastral 019-055A-026, de esquina, delimitada por la calle a abrir prolongación de calle Honduras y calle a abrir paralela a Godoy Cruz, deslinde con parcela 25 y tejido existente. Dicho predio posee un frente de 14,21 m sobre la L.O. de la calle a abrir y 47,31 m sobre la L.O. de calle a abrir paralela a Godoy Cruz, con una **superficie total de parcela de 1.064,46 m²**.

1 – Mza 71A, con identificación catastral 019-071A-001, de esquina, delimitada por la calle a abrir paralela a Godoy Cruz y calle a abrir prolongación de calle Costa Rica, deslinde con parcela 2 y tejido existente. Dicho predio posee un frente de 40,68 m sobre la L.O. de la calle a abrir paralela a Godoy Cruz y 19,83 m sobre la L.O. de la calle a abrir, con una **superficie total de parcela de 1.110,62 m²**.

2 – Mza 71A, con identificación catastral 019-071A-002, de esquina, delimitada por la calle a abrir prolongación de calle El Salvador y calle a abrir paralela a Godoy Cruz, deslinde con parcela 1 y tejido existente. Dicho predio posee un frente de 22,73 m sobre la L.O. de la calle a abrir y 36,12 m sobre la L.O. de la calle a abrir paralela a Godoy Cruz, con una **superficie total de parcela de 1.093,59 m²**.

1 – Mza 97C, con identificación catastral 019-097C-001, de esquina, delimitada por la calle a abrir paralela a Godoy Cruz y calle a abrir perpendicular a Godoy Cruz, deslinde con parcela 2 y parcela 4. Dicho predio posee un frente de 31,03 m sobre la L.O. de la calle a abrir paralela a Godoy Cruz y 27,71 m sobre la L.O. de la calle a abrir perpendicular a Godoy Cruz, con una **superficie total de parcela de 1.146,85 m²**.

2 – Mza 97C, con identificación catastral 019-097C-002, de esquina, delimitada por la calle a abrir prolongación de calle Costa Rica y calle a abrir paralela a Godoy Cruz, deslinde con parcela 1 y parcela 3. Dicho predio posee un frente de 33,69 m sobre la L.O. de la calle a abrir prolongación de la calle Costa Rica y 27,54 m sobre la L.O. de la calle a abrir paralela a Godoy Cruz, con una **superficie total de parcela de 1.188,97 m²**.



3 – Mza 97C, con identificación catastral 019-097C-003, de esquina, delimitada por la calle Costa Rica, y calle Godoy Cruz, deslinda con parcela 2 y parcela 4. Dicho predio posee un frente de 32,92 m sobre la L.O. de la calle Costa Rica y 28,52 m sobre la L.O. de la calle Godoy Cruz, con una **superficie total de parcela de 1.196,48 m2**.

4 – Mza 97C, con identificación catastral 019-097C-004, de esquina, delimitada por la calle Godoy Cruz y calle a abrir perpendicular a Godoy Cruz, deslinda con parcela 1 y parcela 3. Dicho predio posee un frente de 28,94 m sobre la L.O. de la calle Godoy Cruz y 28,99 m sobre la L.O. de la calle a abrir perpendicular a Godoy Cruz, con una **superficie total de parcela de 1.129,19 m2**.

1 – Mza 97D, con identificación catastral 019-097D-001, de esquina, delimitada por la calle a abrir paralela a Godoy Cruz y calle a abrir prolongación de calle Nicaragua, deslinda con parcela 2 y con parcela 4. Dicho predio posee un frente de 24,49 m sobre la L.O. de la calle a abrir paralela a Godoy Cruz y 21,25 m sobre la L.O. de la calle a abrir prolongación de calle Nicaragua, con una **superficie total de parcela de 752,43 m2**.

2 – Mza 97D, con identificación catastral 019-097D-002, de esquina, delimitada por la calle a abrir perpendicular a Godoy Cruz y calle a abrir paralela a Godoy Cruz, deslinda con parcela 1 y con parcela 3. Dicho predio posee un frente de 26,47 m sobre la L.O. de la calle a abrir perpendicular a Godoy Cruz y 26,74 m sobre la L.O. de la calle a abrir paralela a Godoy Cruz, con una **superficie total de parcela de 903,15 m2**.

3 – Mza 97D, con identificación catastral 019-097D-003, de esquina, delimitada por la calle a abrir perpendicular a Godoy Cruz y calle Godoy Cruz, deslinda con parcela 2 y con parcela 4. Dicho predio posee un frente de 27,69 m sobre la L.O. de la calle a abrir perpendicular a Godoy Cruz y 26,74 m sobre la L.O. de la calle Godoy Cruz, con una **superficie total de parcela de 957,62 m2**.

4 – Mza 97D, con identificación catastral 019-097D-004, de esquina, delimitada por la calle a abrir prolongación de calle Nicaragua y calle Godoy Cruz, deslinda con parcela 1 y con parcela 3. Dicho predio posee un frente de 24,13 m sobre la L.O. de la calle Godoy Cruz y 24,33 m sobre la L.O. de la calle a abrir, con una **superficie total de parcela de 813,68 m2**.

7 – Mza 97A, con identificación catastral 019-097A-007, de esquina, delimitada por la calle a abrir prolongación de calle Nicaragua y calle a abrir paralela a Godoy Cruz, deslinda con parcela 9 y parcela 8. Dicho predio posee un frente de 19,04 m sobre la L.O. de la calle a abrir prolongación de la calle Nicaragua y 27,55 m sobre la L.O. de la calle a abrir paralela a Godoy Cruz, con una **superficie total de parcela de 719,11 m2**.

8 – Mza 97A, con identificación catastral 019-097A-008, de esquina, delimitada por la calle a abrir prolongación de calle Nicaragua y esquina Godoy Cruz, deslinda con parcela 7 y con parcela 9. Dicho predio posee un frente de 22,59 m sobre la L.O. de la

IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC



calle a abrir prolongación de la calle Nicaragua y 28,93 m sobre la L.O. de la calle Godoy Cruz, con una **superficie total de parcela de 844,50 m2**.

9 – Mza 97A, con identificación catastral 019-097A-009, intermedia, delimitada por la calle a abrir paralela a Godoy Cruz y calle Godoy Cruz, deslinde con parcela 7, parcela 8, parcela 10 y parcela 11. Dicho predio posee un frente de 35 m sobre la L.O. de la calle a abrir paralela a Godoy Cruz y 35,17 m sobre la L.O. de la calle Godoy Cruz, con una **superficie total de parcela de 1586,29 m2**.

10 – Mza 97A, con identificación catastral 019-097A-010, de esquina, delimitada por la calle Godoy Cruz y calle Soler, deslinde con parcela 9, y parcela 11. Dicho predio posee un frente de 29,99 m sobre la L.O. de la calle Godoy Cruz y 16,45 m sobre la L.O. de la calle Soler, con una **superficie total de parcela de 727,23 m2**.

11 – Mza 97A, con identificación catastral 019-097A-011, de esquina, delimitada por la calle a abrir paralela a Godoy Cruz y calle Soler, deslinde con parcela 9, y parcela 10. Dicho predio posee un frente de 31,19 m sobre la L.O. de la calle a abrir paralela a Godoy Cruz y 15,54 m sobre la L.O. de la calle Soler, con una **superficie total de parcela de 707,57 m2**.

b) En virtud de lo anteriormente mencionado, se admitirá:

Para la parcela “1 - Mza 177A”:

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta una altura fija de + 5,80 metros, se deberá dejar un retiro de 4,65 metros respecto de la LO ubicada sobre Av. Juan B. Justo, con una superficie mínima de 225 m2, en cumplimiento del punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.
- Desde cota + 5,80 metros hasta un plano límite de + 50,00 metros se podrá ocupar la totalidad de la parcela.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 10.232 m2

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre y semi libre.

Morfología de manzana: deberá conformarse por un desarrollo edilicio con menos de dos pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana, según el punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC



Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 5,80 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 5,80 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “2 - Mza 177A”:

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta una altura fija de + 5,80 metros, se deberá dejar un retiro de 4,65 metros respecto de la LO ubicada sobre Av. Juan B. Justo, con una superficie mínima de 225 m², en cumplimiento del punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.
- Desde cota 5,80 metros hasta un plano límite de + 50,00 metros se podrá ocupar la totalidad de la parcela.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 11.710 m²

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre y semi libre.

Morfología de manzana: deberá conformarse por un desarrollo edilicio con menos de dos pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana, según el punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 5,80 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 5,80 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.



Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela "1 - Mza 72A":

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta una altura fija de + 5,80 metros, se deberá dejar un retiro de 3,53 metros respecto de la LO ubicada sobre Av. Juan B. Justo, con una superficie mínima de 151,5 m2, en cumplimiento del punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.
- Desde cota 5,80 metros hasta un plano límite de + 50,00 metros se podrá ocupar la totalidad de la parcela.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 6.834 m2

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre y semi libre.

Morfología de manzana: deberá conformarse por un desarrollo edilicio con menos de dos pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana, según el punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 5,80 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 5,80 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela "2 - Mza 72A":

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta una altura fija de + 5,80 metros, se deberá dejar un retiro de 3,53 metros respecto de la LO ubicada sobre Av. Juan B. Justo, con una



superficie mínima de 151,5 m², en cumplimiento del punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

- Desde cota 5,80 metros hasta un plano límite de + 50,00 metros se podrá ocupar la totalidad de la parcela.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 8.421 m²

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre y semi libre.

Morfología de manzana: deberá conformarse por un desarrollo edilicio con menos de dos pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana, según el punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 5,80 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 5,80 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “4 - Mza 39”:

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta un plano límite de + 23,50 metros se podrá ocupar la totalidad de la parcela.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 3.775 m²

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre y semi libre.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O.

IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC



concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “25 - Mza 55A”:

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta una altura máxima de fachada de + 17,00 metros, la superficie edificable se encuentra limitada por L.O. y la L.F.I.
- Por encima de dicha altura, se podrá construir un nivel retirado a dos (2) metros de L.O. con una altura máxima de + 2,80 metros.
- A partir del nivel mencionado, se podrá construir otro nivel, retirándose a cuatro (4) metros de la L.O. y de la L.F.I., sin sobrepasar un Plano Límite trazado a + 6,50 metros de la altura máxima de fachada.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 4.983 m²

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, semi libre y entre medianeras.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “26 - Mza 55A”:

IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC



Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta una altura máxima de fachada de + 17,00 metros se podrá ocupar la totalidad de la parcela.
- Por encima de dicha altura, se podrá construir un nivel retirado a dos (2) metros de L.O. con una altura máxima de + 2,80 metros.
- A partir del nivel mencionado, se podrá construir otro nivel, retirándose cuatro (4) metros de la L.O. y del EDP paralelo a calle Godoy Cruz, hasta la prolongación virtual de la L.F.I. paralela a Honduras, sin sobrepasar un Plano Límite trazado a + 6,50 metros de la altura máxima de la fachada.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 4.264 m²

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, semi libre y entre medianeras.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “1 - Mza 71A”:

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta una altura máxima de fachada de + 17,00 metros, la superficie edificable se encuentra limitada por L.O. y la L.F.I.
- Por encima de dicha altura, se podrá construir un nivel retirado a dos (2) metros de L.O. con una altura máxima de + 2,80 metros.
- A partir del nivel mencionado, se podrá construir otro nivel, retirándose a cuatro (4) metros de la L.O. y de la L.F.I., sin sobrepasar un Plano Límite trazado a + 6,50 metros de la altura máxima de la fachada.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.

IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC



- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 4.315 m²

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, semi libre y entre medianeras.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “2 - Mza 71A”:

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta una altura máxima de fachada de + 17,00 metros, la superficie edificable se encuentra limitada por L.O. y la L.F.I.
- Por encima de dicha altura, se podrá construir un nivel retirado a dos (2) metros de L.O. con una altura máxima de + 2,80 metros.
- A partir del nivel mencionado, se podrá construir otro nivel, retirándose a cuatro (4) metros de la L.O. y de la L.F.I., sin sobrepasar un Plano Límite trazado a + 6,50 metros de la altura máxima de la fachada.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 4.221 m²

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, semi libre y entre medianeras.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC



Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “1 - Mza 97C”:

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta un plano límite de + 20,50 metros, sobre la LO ubicada en calle a abrir paralela a Godoy Cruz, se deberá edificar un volumen semi libre delimitado por la LO y la LFI, que respete un retiro de 13,86 metros al E.D.P de la parcela 4, contados sobre LO de calle a abrir perpendicular a Godoy Cruz.
- Desde cota 0,00 metros hasta una altura fija de + 13,70 metros, sobre la LO ubicada en calle a abrir perpendicular a Godoy Cruz, se deberá edificar otro volumen semi libre delimitado por la LO y la LFI.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 3.422 m²

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, semi libre y entre medianeras.

Morfología de manzana: deberá conformarse por un desarrollo edilicio con menos de dos pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana, según el punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “2 - Mza 97C”:

IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC



Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta un plano límite de + 20,50 metros, sobre la LO ubicada en calle a abrir paralela a Godoy Cruz, se deberá edificar un volumen semi libre delimitado por la LO y la LFI, que respete un retiro de 19,95 metros al EDP de la parcela 3, contados sobre LO de calle a abrir prolongación de calle Costa Rica.
- Desde cota 0,00 metros hasta una altura fija de + 13,70 metros, sobre la LO ubicada en calle a abrir prolongación de calle Costa Rica, se deberá edificar otro volumen semi libre delimitado por la LO y la LFI.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 3.498 m².

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, semi libre y entre medianeras.

Morfología de manzana: deberá conformarse por un desarrollo edilicio con menos de dos pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana, según el punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “3 - Mza 97C”:

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta un plano límite de + 20,50 metros, sobre la LO ubicada en calle Godoy Cruz, se deberá edificar un volumen semi libre delimitado por la LO y la LFI, que respete un retiro de 19,26 metros al E.D.P de la parcela 2, contados sobre LO de calle Costa Rica.



- Desde cota 0,00 metros hasta una altura fija de + 13,70 metros, sobre la LO ubicada en calle Costa Rica, se deberá edificar otro volumen semi libre delimitado por la LO y la LFI.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 3.520 m²

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, semi libre y entre medianeras.

Morfología de manzana: deberá conformarse por un desarrollo edilicio con menos de dos pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana, según el punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “4 - Mza 97C”:

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta un plano límite de + 20,50 metros, sobre la LO ubicada en calle Godoy Cruz, se deberá edificar un volumen semi libre delimitado por la LO y la LFI, que respete un retiro de 14,88 metros al E.D.P de la parcela 1, contados sobre LO de calle a abrir perpendicular a calle Godoy Cruz.
- Desde cota 0,00 metros hasta una altura fija de + 13,70 metros, sobre la LO ubicada en calle a abrir perpendicular a calle Godoy Cruz, se deberá edificar otro volumen semi libre delimitado por la LO y la LFI.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 3.356 m²

IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC



Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, semi libre y entre medianeras.

Morfología de manzana: deberá conformarse por un desarrollo edilicio con menos de dos pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana, según el punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “1 - Mza 97D”:

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta un plano límite de + 20,50 metros, sobre la LO ubicada en calle a abrir paralela a Godoy Cruz, se deberá edificar un volumen semi libre delimitado por LO y la LFI=LIB, que respete un retiro de 10,44 metros al E.D.P de la parcela 4, contados sobre la LO de calle a abrir prolongación de calle Nicaragua.
- Desde cota 0,00 metros hasta una altura fija de + 13,70 metros, sobre la LO ubicada en calle a abrir prolongación de calle Nicaragua, se deberá edificar otro volumen semi libre delimitado por LO y la LFI=LIB.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 2.286 m²

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, semi libre y entre medianeras.

Morfología de manzana: deberá conformarse por un desarrollo edilicio con menos de dos pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana, según el punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC



Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “2 - Mza 97D”:

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta un plano límite de + 20,50 metros, sobre la LO ubicada en calle a abrir paralela a Godoy Cruz, se deberá edificar un volumen semi libre delimitado por LO y la LFI=LIB, que respete un retiro de 15,77 metros al E.D.P de la parcela 3, contados sobre LO de calle a abrir perpendicular a Godoy Cruz.
- Desde cota 0,00 metros hasta una altura fija de + 13,70 metros, sobre la LO ubicada en calle a abrir perpendicular a Godoy Cruz, se deberá edificar otro volumen semi libre delimitado por LO y la LFI=LIB.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 2.679 m2

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, semi libre y entre medianeras.

Morfología de manzana: deberá conformarse por un desarrollo edilicio con menos de dos pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana, según el punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC



Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “3 - Mza 97D”:

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta un plano límite de + 20,50 metros, sobre la LO ubicada en la calle Godoy Cruz, se deberá edificar un volumen semi libre delimitado por LO y la LFI=LIB, que respete un retiro de 17,10 metros al E.D.P de la parcela 2, contados sobre LO de calle a abrir perpendicular a Godoy Cruz.
- Desde cota 0,00 metros hasta una altura fija de + 13,70 metros, sobre la LO ubicada en calle a abrir perpendicular a Godoy Cruz, se deberá edificar otro volumen semi libre delimitado por LO y la LFI=LIB.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 2.731 m2

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, semi libre y entre medianeras.

Morfología de manzana: deberá conformarse por un desarrollo edilicio con menos de dos pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana, según el punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “4 - Mza 97D”:

Superficie edificable:



- Desde cota 0,00 metros hasta un plano límite de + 20,50 metros, sobre la LO ubicada en la calle Godoy Cruz, se deberá edificar un volumen semi libre delimitado por LO y la LFI=LIB, que respete un retiro de 13,19 metros al E.D.P de la parcela 1, contados sobre LO de calle a abrir prolongación de calle Nicaragua.
- Desde cota 0,00 metros hasta una altura fija de + 13,70 metros, sobre la LO ubicada en calle a abrir prolongación de calle Nicaragua, se deberá edificar otro volumen semi libre delimitado por LO y la LFI=LIB.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 2.772 m2

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, semi libre y entre medianeras.

Morfología de manzana: deberá conformarse por un desarrollo edilicio con menos de dos pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana, según el punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “7 - Mza 97A”:

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta un plano límite de + 20,50 metros, sobre LO ubicada en calle a abrir paralela a Godoy Cruz, se deberá edificar un volumen semi libre delimitado por LO y la LFI=LIB, que respete un retiro de 8,22 metros al E.D.P de la parcela 8, contados sobre la LO de la calle a abrir prolongación de la calle Nicaragua.
- Desde cota 0,00 metros hasta una altura fija de + 13,70 metros, sobre la LO ubicada en calle a abrir prolongación de calle Nicaragua, se deberá edificar otro volumen semi libre delimitado por LO y la LFI=LIB.

IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC



- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 2.133 m²

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, semi libre y entre medianeras.

Morfología de manzana: deberá conformarse por un desarrollo edilicio con menos de dos pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana, según el punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “8 - Mza 97A”:

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta un plano límite de + 20,50 metros, sobre la LO ubicada en la calle Godoy Cruz, se deberá edificar un volumen semi libre delimitado por LO y la LFI=LIB, que respete un retiro de 12,01 metros al E.D.P de la parcela 7, contados sobre la LO de la calle a abrir prolongación de la calle Nicaragua.
- Desde cota 0,00 metros hasta una altura fija de + 13,70 metros, sobre la LO ubicada en calle a abrir prolongación de calle Nicaragua, se deberá edificar otro volumen semi libre delimitado por LO y la LFI=LIB.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 2.372 m²

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, semi libre y entre medianeras.

IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC



Morfología de manzana: deberá conformarse por un desarrollo edilicio con menos de dos pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana, según el punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “9 - Mza 97A”:

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta un plano límite de + 20,50 metros, sobre la LO ubicada en la calle Godoy Cruz y calle a abrir paralela a Godoy Cruz, la superficie edificable quedara delimitada por LO y la LFI=LIB,
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 5.573 m2

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, semi libre y entre medianeras.

Morfología de manzana: deberá conformarse por un desarrollo edilicio con menos de dos pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana, según el punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC



Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “10 - Mza 97A”:

Superficie edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta un plano límite de + 20,50 metros, sobre la LO ubicada en la calle Godoy Cruz, se deberá edificar un volumen semi libre delimitado por LO y la LFI=LIB, que respete un retiro de 5,27 metros al E.D.P de la parcela 11, contados sobre la LO de la calle Soler.
- Desde cota 0,00 metros hasta una altura fija de + 13,70 metros, sobre la LO ubicada en calle Soler, se deberá edificar otro volumen semi libre delimitado por LO y la LFI=LIB.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 2.928 m2.

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, semi libre y entre medianeras.

Morfología de manzana: deberá conformarse por un desarrollo edilicio con menos de dos pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana, según el punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Para la parcela “11 – Mza 97A”:

Superficie edificable:

IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC



- Desde cota 0,00 metros hasta un plano límite de + 20,50 metros, sobre la LO ubicada en la calle a abrir paralela a Godoy Cruz, se deberá edificar un volumen semi libre delimitado por LO y la LFI=LIB, que respete un retiro de 4,87 metros al E.D.P de la parcela 10, contados sobre la LO de la calle Soler.
- Desde cota 0,00 metros hasta una altura fija de + 13,70 metros, sobre la LO ubicada en calle Soler, se deberá edificar otro volumen semi libre delimitado por LO y la LFI=LIB.
- La planta baja tendrá una altura mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos deberán localizarse en los subsuelos pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, según el punto 7.1 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Superficie edificable total: 2.977 m².

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, semi libre y entre medianeras.

Morfología de manzana: deberá conformarse por un desarrollo edilicio con menos de dos pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana, según el punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E formando cuerpo saliente cerrado sobre ochava.

Salientes en las Fachadas (balcones): Por encima de la cota de + 3,00 metros sobre el nivel de la acera, se permitirán las salientes autorizadas en el Artículo 6.3.2. Balcones del CUR.

Usos: Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial / no residencial por manzana, acorde al punto 4 del Artículo 5.7.38, Anexo II del CUR.

Consideraciones Generales.

Deberá evitarse la exposición de medianeras. Todas las edificaciones trataran sus fachadas principales, laterales y posteriores estética y arquitectónicamente.

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/- 0,00m.

Deberán tomarse las medidas correspondientes de ralentización de aguas de lluvia con el fin de prevenir inundaciones en la zona.

IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC



Respecto de los proyectos a materializar, tendrán que estar en un todo de acuerdo a los requerimientos dispuestos por el Código de Edificación y al Artículo 5.7.38 del Anexo II del Código Urbanístico.

Referencias.

- L.O.: Línea Oficial.
- L.O.E.: Línea Oficial de Esquina.
- E.D.P.: Eje Divisorio de Predios.
- U.P.: Urbanización Parque.
- L.F.I.: Línea de Frente Interno.
- L.I.B.: Línea Interna de Basamento.
- A.F: Altura Fija.
- P.L: Plano Limite.
- CUR: Código Urbanístico



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
"2019 -Año del 25° Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2019-23738491-GCABA-SSREGIC

Buenos Aires,

Martes 30 de Julio de 2019

Referencia: Memoria descriptiva aclarando el motivo de la solicitud

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 22 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2019.07.30 12:31:53 -03'00'

ARANGUREN SANTIAGO
20316497633
-

Digitally signed by Comunicaciones
Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2019.07.30 12:31:53 -03'00'



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2019 - Año de la Exportación

Hoja Adicional de Firmas
Circular COMPR.AR

Número:

Referencia: Circular N° 1 Aclaratoria - Subasta Pública N° 392-0039-SPU19 - EX-2019-48702083-APN-DCCYS#AABE - Venta del inmueble sito en la calle Godoy Cruz N° 2.120, C.A.B.A. - PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES S.A.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 70 pagina/s.