

SUBASTA PÚBLICA Nº 392-0055-SPU18

CIRCULAR Nº 1

ACLARATORIA

Objeto: LA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS del ESTADO NACIONAL ARGENTINO, convoca a la siguiente SUBASTA PÚBLICA con base y sujeta a aprobación, para la venta mediante el procedimiento de Subasta Pública Multi-Lote de Etapa Única Nacional Nº 392-0055-SPU18, de los inmuebles sitios en la calle Vidal S/Nº entre calle a ceder- paralela a Virrey Avilés- y calle a ceder proyección Virrey Olaguer y Feliú, de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 17 – Sección 37 – Manzana 115, correspondiente a los siguientes Lotes: Lote 07: con una superficie aproximada de DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (2.973,00 m²), Lote 08: con una superficie aproximada MIL CIENTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS (1.183,00 m²) y Lote 09: con una superficie aproximada de MIL SETECIENTOS NOVENTA (1.790,00 m²), que se relacionan con el CIE Nº 0200011945 (Parte).

Aclaraciones al Pliego de Bases y Condiciones Particulares:

Se procede a brindar la información relativa a la interpretación urbanística, en el marco de la normativa de la Ley Nº 5.875, *B.O. Nº 5.236, publ. 19/10/2017* sancionada por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, respecto de la “Playa ferroviaria Colegiales” emitida por la Dirección General de Interpretación Urbanística, según informe IF-2018-27711838-DGIUR.

Se adjunta a continuación:

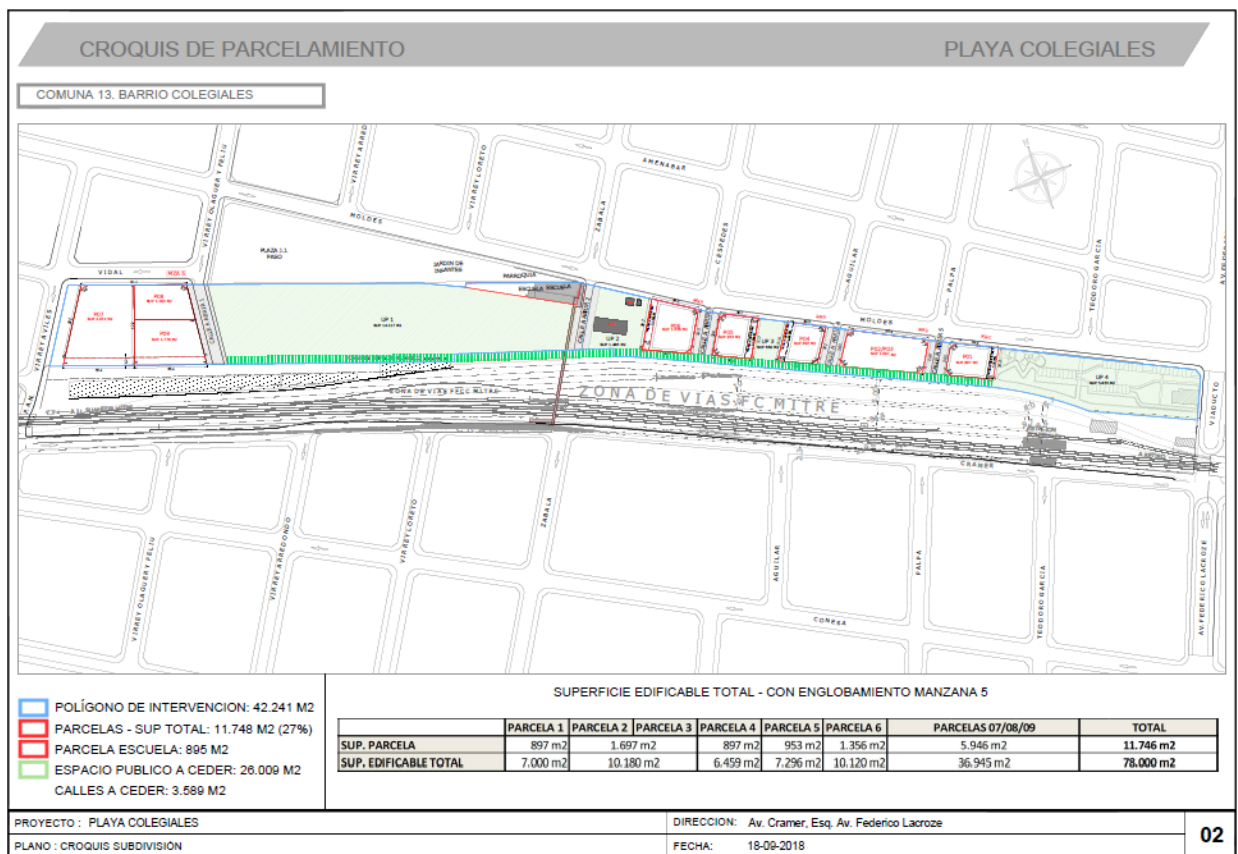
MASTER PLAN_COLEGIALES_SUBDIVISION_MINIMA

MASTER PLAN_COLEGIALES_SUBDIVISION_MAXIMA

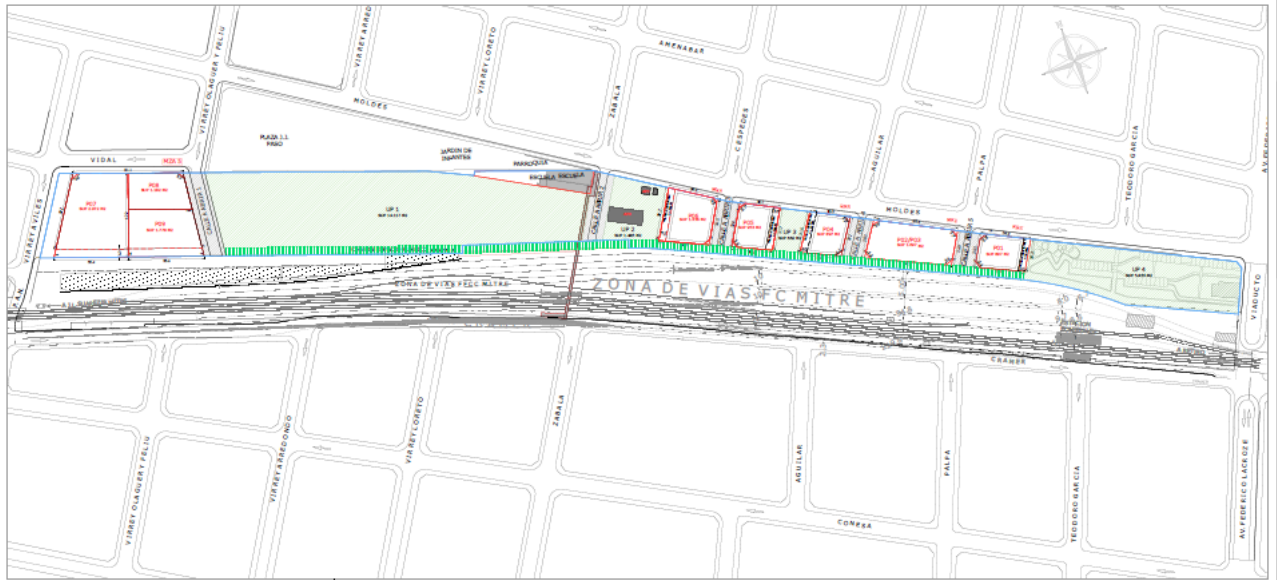
Fichas Parcelarias de cada lote

Redacción de Normativa Colegiales (con las especificaciones sobre cada lote)

INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA:



COMUNA 13. BARRIO COLEGIALES



- POLÍGONO DE INTERVENCIÓN: 42.241 M2
- PARCELAS - SUP TOTAL: 11.748 M2 (27%)
- PARCELA ESCUELA: 895 M2
- ESPACIO PÚBLICO A CEDER: 26.009 M2
- CALLES A CEDER: 3.589 M2

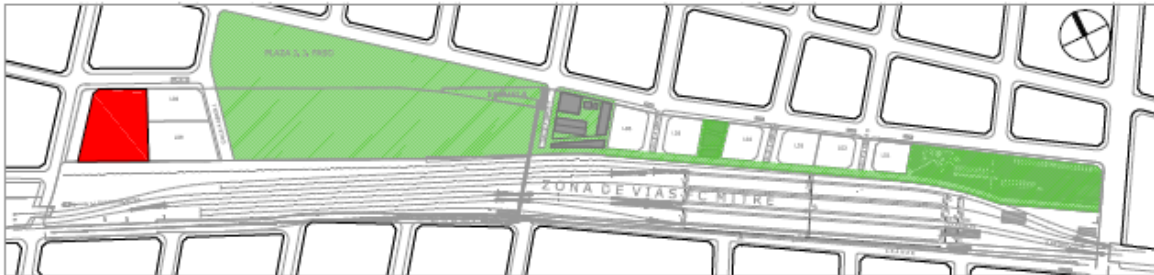
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL

	PARCELA 1	PARCELA 2	PARCELA 3	PARCELA 4	PARCELA 5	PARCELA 6	PARCELA 7	PARCELA 8	PARCELA 9	TOTAL
SUP. PARCELA	897 m2	1.697 m2	897 m2	897 m2	953 m2	1.356 m2	2.972 m2	1.182 m2	1.778 m2	11.732 m2
SUP. EDIFICABLE TOTAL	7.000 m2	10.180 m2	6.459 m2	7.296 m2	10.120 m2	18.573 m2	7.000 m2	8.372 m2		75.000 m2

PROYECTO : PLAYA COLEGIALES
 PLANO : CROQUIS SUBDIVISION

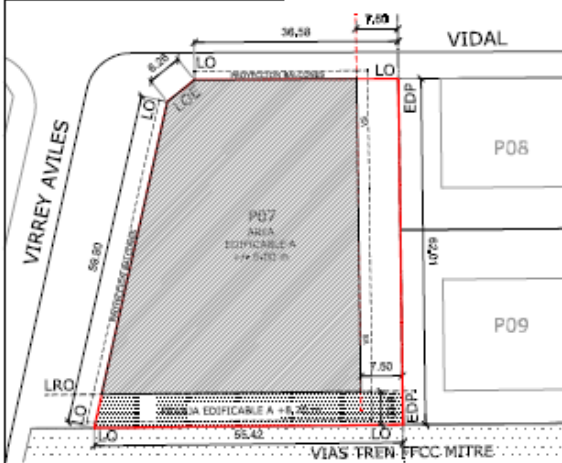
DIRECCION: Av. Cramer, Esq. Av. Federico Lacroze
 FECHA: 18-09-2018

UBICACIÓN EN PROYECTO

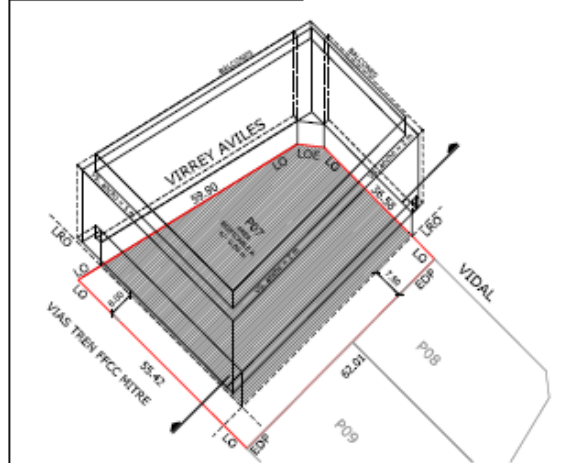


ESQUEMA DE PARCELA 07

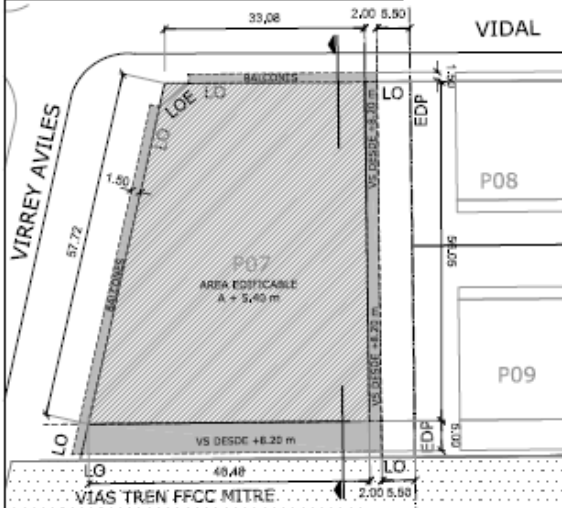
PARCELA EN MANZANA 5 - PB



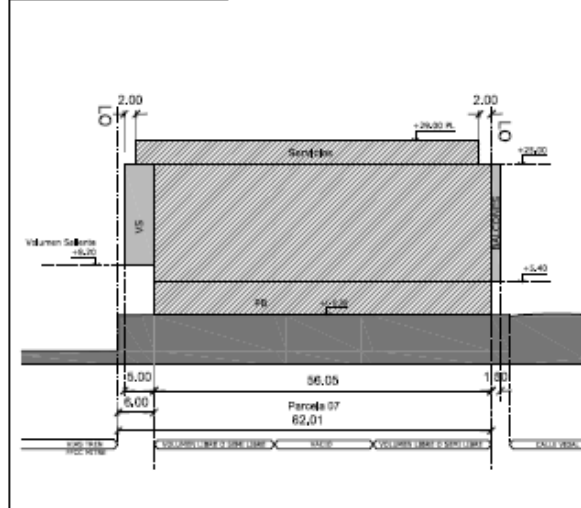
VOLUMEN EDIFICABLE MAXIMO



AREA A EDIFICAR A + 5,40 m HASTA 25 m



CORTE EDIFICABLE



Nota: Los valores y superficies expresadas en esta ficha parcelaria son de carácter informativo y están sujetas al plano de mensura.

REFERENCIAS

- LO: Línea Oficial
- LOE: Línea Oficial de Esquina
- LRO: Línea de Retiro Obligatorio
- PL: Plano Límite
- VS: Volumen Saliente
- LUP: Urbanización Parque

Usos permitidos: Residencia, comercios y servicios complementarios de la vivienda.
La superficie edificable máxima es sobre cota cero e incluye balcones, patios y semicubiertos.

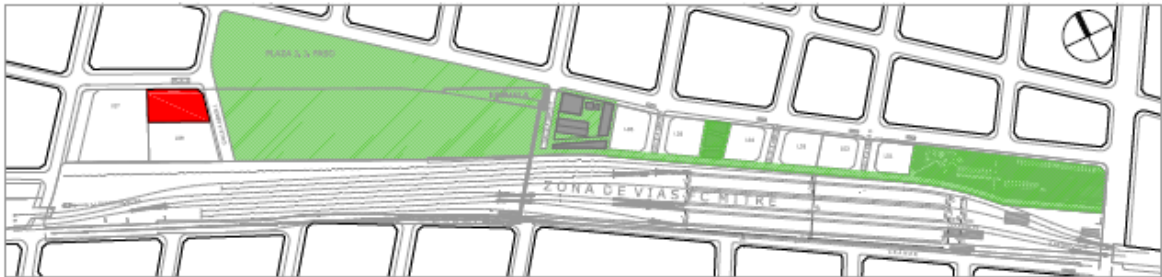
PROYECTO: ESTACION COLEGIALES

DIRECCION: VIRREY AVILES, ESQUINA VIDAL

PLANO: FICHA PARCELARIA_PARCELA 07

FECHA: 06-09-2018

UBICACIÓN EN PROYECTO

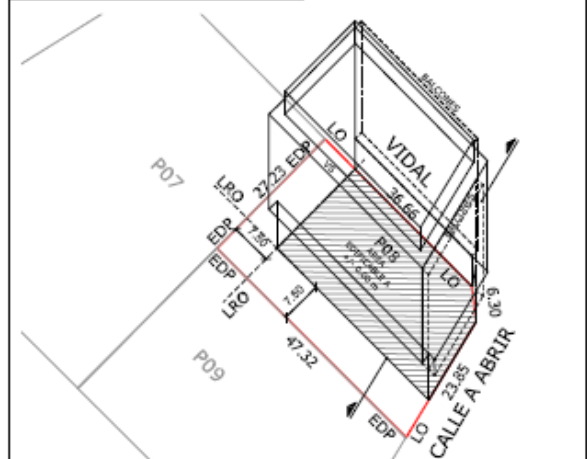


ESQUEMA DE PARCELA 08

PARCELA EN MANZANA 5 - PB



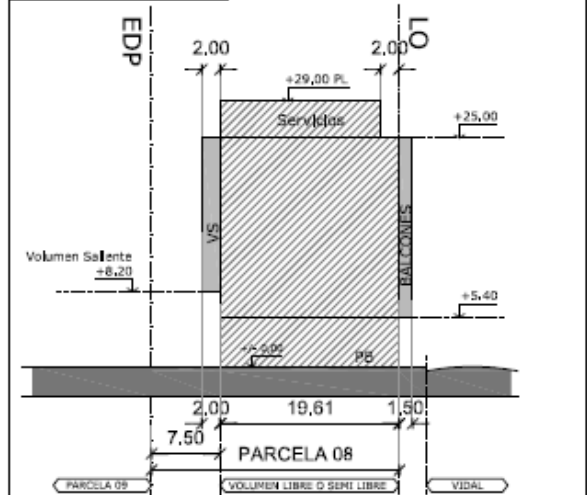
VOLUMEN EDIFICABLE MAXIMO



AREA A EDIFICAR A + 5.40 m HASTA 25 m



CORTE EDIFICABLE

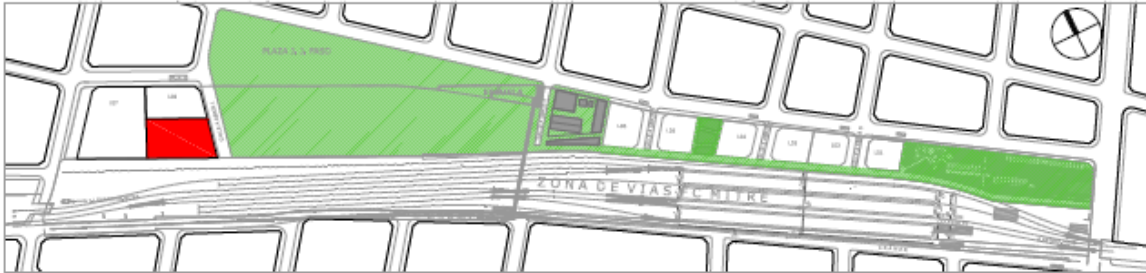


Nota: Los valores y superficies expresadas en esta ficha parcelaria son de carácter informativo y están sujetas al plano de mensura.

<p>REFERENCIAS LO: Línea Oficial LOE: Línea Oficial de Esquina LRO: Línea de Retiro Obligatorio</p>	<p>PL: Plano Límite VS: Volumen Saliente UP: Urbanización Parque</p>	<p>Usos permitidos: Residencia, comercios y servicios complementarios de la vivienda. La superficie edificable máxima es sobre cota cero e incluye balcones, patios y semicubiertos.</p>
---	--	---

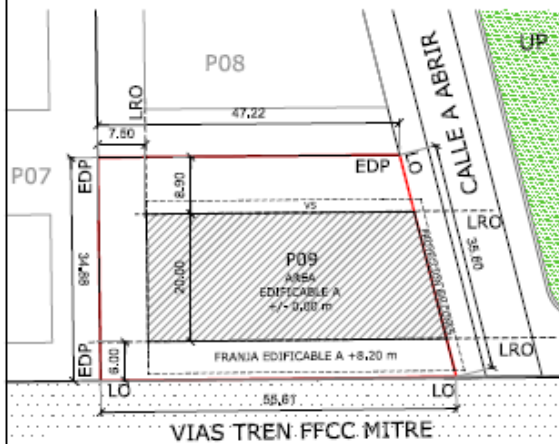
<p>PROYECTO: ESTACION COLEGIALES PLANO: FICHA PARCELARIA_PARCELA 08</p>	<p>DIRECCION: VIDAL, ESQUINA CALLE A ABRIR FECHA: 06-08-2018</p>	<p>08</p>
--	---	------------------

UBICACIÓN EN PROYECTO

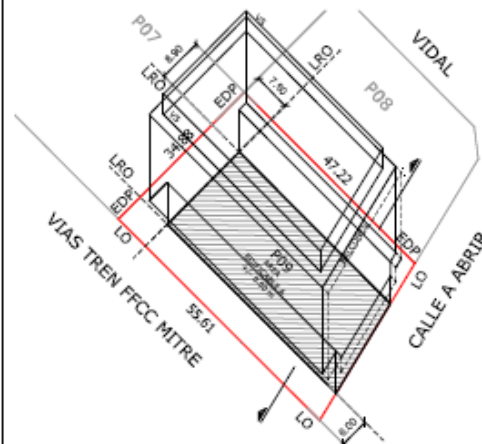


ESQUEMA DE PARCELA 09

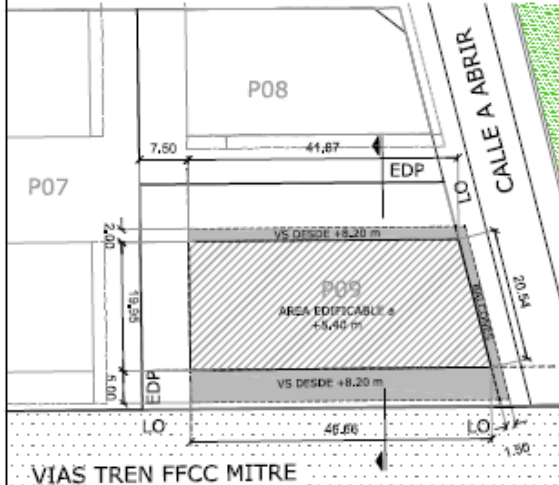
PARCELA EN MANZANA 5 - PB



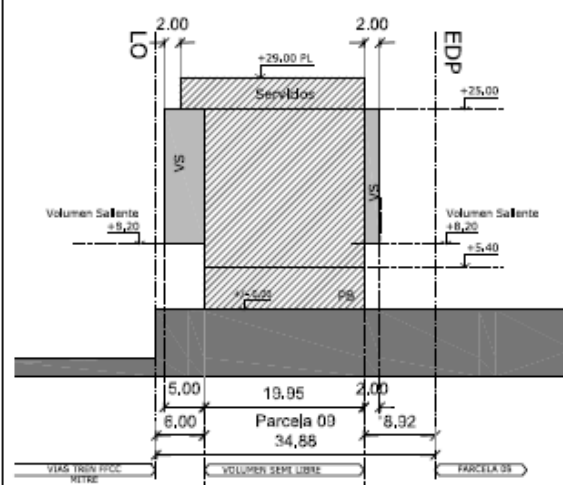
VOLUMEN EDIFICABLE MAXIMO



AREA A EDIFICAR A + 5,40 m HASTA 25 m



CORTE EDIFICABLE



Nota: Los valores y superficies expresados en esta ficha parcelaria son de carácter informativo y están sujetas al plano de mensura.

REFERENCIAS

- LO: Línea Oficial
- LOE: Línea Oficial de Esquina
- LRO: Línea de Retiro Obligatorio
- PL: Plano Límite
- VS: Volumen Saliente
- UP: Urbanización Parque

Usos permitidos: Residencia, comercios y servicios complementarios de la vivienda.
La superficie edificable máxima es sobre cota cero e incluye balcones, patios y semicubiertos.

Redacción de Normativa. Estación ferroviaria Colegiales.

En el marco de la ley Nº 5875 sancionada por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, se plantea una normativa morfológica que 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.

Se contempla a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano. Su carácter debe ser un conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con actividades compatibles.

El tejido edilicio se define de acuerdo a criterios morfológicos de carpa como instrumento de delimitación del ámbito de aplicación en el cual se insertara la nueva volumetría.

a) Se trata de las parcelas:

01, de esquina, ubicada en la manzana 1, sobre la calle Moldes, deslinde con espacio público hacia el sudeste, las vías del Ferrocarril Belgrano Mitre, y calle a abrir (prolongación de la calle Palpa). **Dicho predio posee una superficie de 897 m2.**

02 y 03, de esquina, ubicadas en la manzana 2, sobre la calle Moldes, calle a abrir (prolongación de la calle Palpa), vías del Ferrocarril Belgrano Mitre y calle a abrir (prolongación de la calle Aguilar). **Dicho predio posee una superficie de 1.697 m2.**

04, de esquina, ubicada en la manzana 3, sobre la calle Moldes, calle a abrir (prolongación de la calle Aguilar), las vías del Ferrocarril Belgrano Mitre, y deslinde con espacio público hacia el sudoeste. **Dicho predio posee una superficie de 897 m2.**

05, de esquina, ubicada en la manzana 3, sobre la calle Moldes, deslinde con espacio público hacia el sudeste, las vías del Ferrocarril Belgrano Mitre y calle a abrir (prolongación de la calle Céspedes). **Dicho predio posee una superficie de 953 m2.**

06, de esquina, ubicada en la manzana 4, sobre la calle Moldes, calle a abrir (prolongación de la calle Céspedes), las vías del Ferrocarril Belgrano Mitre y deslinde con espacio público hacia el noroeste. **Dicho predio posee una superficie de 1.356 m2.**

07, de esquina, ubicada en la manzana 5, sobre la calle Vidal, deslinde con parcelas 08 y 09, las vías del Ferrocarril Belgrano Mitre y calle Virrey Avilés. **Dicho predio posee una superficie de 2.972 m2.**

08, de esquina, ubicada en la manzana 5, sobre la calle Vidal, calle a abrir (prolongación de la calle Virrey Olaguer y Feliú), deslinde con parcela 09 hacia el sur y con parcela 07 hacia el oeste. **Dicho predio posee una superficie de 1.182 m2.**

09, de esquina, ubicada en la manzana 5, sobre calle a abrir (prolongación de la calle Virrey Olaguer y Feliú), las vías del Ferrocarril Belgrano Mitre, deslinde con parcela 07 hacia el oeste y con parcela 08 hacia el norte. **Dicho predio posee una superficie de 1.778 m2.**

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

Para la parcela 01:

Área edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta una altura de 5,40 metros se deberá dejar un retiro de 5 metros respecto de la línea oficial sudeste lindante al espacio público.
- Desde cota 5,40 metros se podrá ocupar la totalidad de la parcela hasta la altura máxima fijada en Art. 5.2, ley 5875.

Superficie edificable total sobre cota cero: 7.000 m2

Tipología edilicia: Por encima de la cota de 5,40 metros determinada precedentemente, se permiten edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de 5,40 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): Se permitirán las salientes autorizadas en "Limitación de las salientes de las fachadas" del Código de la Edificación. La saliente del balcón por fuera de la L.O. será igual o menor que 1,50 metros.

Para las parcelas 02 y 03:

Área edificable: El volumen podrá ocupar la totalidad de parcela hasta la altura máxima fijada en Art.5.2, ley 5875.

Superficie edificable total sobre cota cero: 10.180 m2.

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

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de 5,40 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): Se permitirán las salientes autorizadas en "Limitación de las salientes de las fachadas" del Código de la Edificación. La saliente del balcón por fuera de la L.O. será igual o menor que 1,50 metros.

Para la parcela 04:

Área edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta una altura de 5,40 metros se deberá dejar un retiro de 5 metros respecto de la línea oficial sudoeste lindante al espacio público.
- Desde cota 5,40 metros se podrá ocupar la totalidad de la parcela hasta la altura máxima fijada en Art. 5.2, ley 5875.

Superficie edificable total sobre cota cero: 6.459 m²

Tipología edilicia: Por encima de la cota de 5,40 metros determinada precedentemente, se permiten edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de 5,40 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): Se permitirán las salientes autorizadas en "Limitación de las salientes de las fachadas" del Código de la Edificación. La saliente del balcón por fuera de la L.O. será igual o menor que 1,50 metros.

Para la parcela 05:

Área edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta una altura de 5,40 metros se deberá dejar un retiro de 5 metros respecto de la línea oficial sudeste lindante al espacio público.
- Desde cota 5,40 metros se podrá ocupar la totalidad de la parcela hasta la altura máxima fijada en Art. 5.2, ley 5875.

Superficie edificable total sobre cota cero: 7.296 m²

Tipología edilicia: Por encima de la cota de 5,40 metros determinada precedentemente, se permiten edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de 5,40 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): Se permitirán las salientes autorizadas en "Limitación de las salientes de las fachadas" del Código de la Edificación. La saliente del balcón por fuera de la L.O. será igual o menor que 1,50 metros.

Para la parcela 06:

Área edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta una altura de 5,40 metros se deberá dejar un retiro de 5 metros respecto de la línea oficial noroeste lindante al espacio público.
- Desde cota 5,40 metros se podrá ocupar la totalidad de la parcela hasta la altura máxima fijada en Art. 5.2, ley 5875.

Superficie edificable total sobre cota cero: 10.120 m²

Tipología edilicia: Por encima de la cota de 5,40 metros determinada precedentemente, se permiten edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de 5,40 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): Se permitirán las salientes autorizadas en "Limitación de las salientes de las fachadas" del Código de la Edificación. La saliente del balcón por fuera de la L.O. será igual o menor que 1,50 metros.

Para la parcela 07:

Área edificable:

- Desde cota 0,00 metros hasta una altura de 8,20 metros se deberá dejar un retiro de 7,50 metros respecto del eje divisorio de predio de las parcelas 08 y 09. A partir de los 8,20 metros hasta la altura máxima fijada en Art. 5.2, ley 5875, se deberá dejar un retiro de 5,50 metros.

- Desde cota 0,00 metros hasta una altura de 8,20 metros se deberá dejar un retiro de 6,00 metros respecto de la línea oficial lindante a las vías del tren. A partir de los 8,20 metros hasta la altura máxima fijada en Art. 5.2, ley 5875, se deberá dejar un retiro de 1,00 metro.

Superficie edificable total sobre cota cero: 18.573 m2.

Tipología edilicia: Desde cota 0,00 metros hasta la altura máxima fijada en Art. 5.2, ley 5875, se deberá ocupar con un edificio de perímetro semilibre. El área descubierta resultante será considerada Espacio Libre de Manzana.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de 5,40 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): Se permitirán las salientes autorizadas en "Limitación de las salientes de las fachadas" del Código de la Edificación. Sobre calle Virrey Avilés y calle Vidal, la saliente del balcón por fuera de la L.O. será igual o menor que 1,50 metros.

Para la parcela 08:

Área edificable:

- Desde cota cero hasta la altura máxima fijada en Art. 5.2, ley 5875, se deberá dejar un retiro de 7,50 metros respecto del E.D.P de la parcela 07.
- Desde cota 0,00 metros hasta una altura de 8,20 metros se deberá dejar un retiro de 7,50 metros respecto del E.D.P de la parcela 09. A partir de los 8,20 metros hasta la altura máxima fijada en Art. 5.2, ley 5875, se deberá dejar un retiro de 5,50 metros.

Superficie edificable total sobre cota cero: 7.000 m2.

Tipología edilicia: Desde cota 0,00 metros hasta la altura máxima fijada en Art. 5.2, ley 5875, se deberá ocupar con un edificio de perímetro semilibre semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralela a la L.O sobre calle Vidal a una distancia máxima de 20 metros. El área descubierta resultante será considerada Espacio Libre de Manzana.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de 5,40 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): Se permitirán las salientes autorizadas en "Limitación de las salientes de las fachadas" del Código de la Edificación. Sobre calle Vidal y calle a abrir (prolongación de la calle Virrey Olaguer y Feliú), la saliente del balcón por fuera de la L.O. será igual o menor que 1,50 metros.

Para la parcela 09:

Área edificable:

- Desde cota cero hasta la altura máxima fijada en Art. 5.2, ley 5875, se deberá dejar un retiro de 7,50 metros respecto del E.D.P de la parcela 07.
- Desde cota 0,00 metros hasta una altura de 8,20 metros se deberá dejar un retiro de 8,90 metros respecto del E.D.P de la parcela 08. A partir de los 8,20 metros hasta la altura máxima fijada en Art. 5.2, ley 5875, se deberá dejar un retiro de 6,90 metros.
- Desde cota 0,00 metros hasta una altura de 8,20 metros se deberá dejar un retiro de 6,00 metros respecto de la línea oficial lindante a las vías del tren. A partir de los 8,20 metros hasta la altura máxima fijada en Art. 5.2, ley 5875, se deberá dejar un retiro de 1,00 metro.

Superficie edificable total sobre cota cero: 8.372 m2.

Tipología edilicia: Desde cota 0,00 metros hasta la altura máxima fijada en Art. 5.2, ley 5875, se deberá ocupar con un edificio de perímetro semilibre semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralela a la Línea de Retiro sobre las vías del tren a una distancia máxima de 20 metros. El área descubierta resultante será considerada Espacio Libre de Manzana.

Salientes en las Fachadas (balcones): Se permitirán las salientes autorizadas en "Limitación de las salientes de las fachadas" del Código de la Edificación. Sobre calle a abrir (prolongación de calle Virrey Olaguer y Feliú), la saliente del balcón por fuera de la L.O. será igual o menor que 1,50 metros.

Englobamiento manzana 5.

a) Se trata de las parcelas:

07, 08 y 09, ubicadas en la manzana 5, sobre la calle Vidal, calle a abrir (prolongación de la calle Virrey Olaguer y Feliú), las vías del Ferrocarril Belgrano Mitre, y calle Virrey Avilés. Dicha manzana posee una superficie de 5.946 m2.

Área edificable:

- Desde cota cero hasta una altura de 8,20 metros se deberá dejar un retiro de 6,00 metros respecto de la línea oficial lindante a las vías del tren. A partir de los 8,20 metros hasta la altura máxima fijada en Art. 5.2, ley 5875, se deberá dejar un retiro de 1,00 metros.

Superficie edificable total sobre cota cero: 36.945 m2.

Tipología edilicia: Desde cota 0,00 metros hasta la altura máxima fijada en Art. 5.2, ley 5875, se permiten basamentos, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. Ochava: Por encima de la cota de 5,40 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): Se permitirán las salientes autorizadas en "Limitación de las salientes de las fachadas" del Código de la Edificación. Sobre calle Virrey Avilés, calle Vidal y calle a abrir (prolongación de la calle Virrey Olaguer y Feliú), la saliente del balcón por fuera de la L.O. será igual o menor que 1,50 metros.

Consideraciones generales.

La superficie edificable total sobre cota cero, incluye balcones, patios y semi cubiertos.

En todos los casos, por encima de la altura máxima se podrá construir un nivel retirado a 2 metros del paramento de fachada, sin sobrepasar el plano límite según ley.

Respecto de los proyectos a materializar, deberán estar en un todo de acuerdo a los requerimientos dispuestos por el Código de Edificación y la mencionada ley.

Con relación a los usos, serán los que resulten de aplicar las condiciones del punto 6), de la ley precitada.



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
"2018 – AÑO DE LOS JUEGOS OLÍMPICOS DE LA JUVENTUD"

Informe

Número: IF-2018-27711838- -DGIUR

Buenos Aires, Lunes 8 de Octubre de 2018

Referencia: EX-2018-26393947-SSREGIC

MOTIVO: S/Morfología Edilicia – Cuadro Estación Colegiales.

SEÑORA DIRECTORA GENERAL

DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACION URBANISTICA.

1. Visto lo interpuesto en "RE-2018-26348093-DGROC", adjunto s/orden 2 del expediente, por Nota NO-2018-43970759-APN-DNRBI#AABE, la Dirección Nacional del Registro de Bienes Inmuebles de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, expresa que: *"...con el fin de presentar la morfología edilicia del Cuadro de Estación Colegiales, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Mediante la Ley N° 5.875 la capacidad constructiva, específicamente la superficie edificable máxima del terreno, fue establecida en 80.000m². Es por ello que por medio de la presente, se establecen las superficies edificables de los 9 lotes a generar y otras especificaciones, alcanzando un total de 78.000 m². En otra oportunidad se le informara la aplicación de los 2.000m² restantes".* En tal sentido, se observan *"Fichas parcelaria de cada lote"*, y *"Redacción de Normativa Colegiales"*, embebidos en la mencionada Nota.

2. Con relación a la normativa de aplicación vigente para el presente caso, el **parágrafo 5.4.6.67 Distrito U66 - Estación Colegiales** del Código de Planeamiento Urbano, determina:

2.a) "5.4.6.67 Distrito U66 - Estación Colegiales

1) *Carácter: Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con actividades compatibles, como equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del modelo territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable.*

2) *Delimitación: Según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.67.*

3) *Amanzamiento y estructura parcelaria: cumplirá con las disposiciones de la Sección 3 del*

Código de Planeamiento Urbano.

4) Disposiciones particulares para el espacio público.

4.1 La totalidad del espacio público deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de equipamiento social de escala barrial. La Plaza Juan José Paso no forma parte del polígono de intervención pero deberá integrarse al proyecto. La proporción de espacio verde absorbente no será menor al 45% del área total de la propuesta.

5) Capacidad constructiva y tejido edilicio

5.1 Capacidad constructiva

Unidad de intervención	Area (m2)		Sup. Edificable Total (m2)	
	Destino edif.	A ceder	Edificable	A ceder
Playa Colegiales	47200 *			
	35%	65%		
Colegiales	16.520	30.685	80.000	30.685

* La superficie del polígono a intervenir debe ser verificada y ratificada de acuerdo al plano de preservación del área operativa del ferrocarril.

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela $\pm 0,00m$, determinado por Catastro.

5.2 Tejido edilicio

Altura máxima: 25,00m

Plano Limite: 29,00m

5.3 Las edificaciones existentes a preservar serán parte del 65% destinado a uso público.

Deberá preservarse el uso y la morfología del equipamiento escolar existente.

6) Usos:

Usos permitidos: residencia, comercios y servicios complementarios de la vivienda.

El 65% de la superficie para uso y utilidad pública deberá afectarse especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parqueados, afectándolos a UP. Los edificios protegidos y/o instalaciones ferroviarias existentes podrán destinarse a usos culturales y recreativos de escala barrial y usos complementarios.

6.1 Usos requeridos:

Estacionamiento, Carga y Descarga de acuerdo a los requerimientos de las actividades principales. Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los predios.

7) Observaciones:

7.1 Las arterias necesarias, a abrir, tendrán carácter de calles de convivencia y deberán integrarse al paisaje.

7.2 El emplazamiento de los volúmenes destinados al uso residencial y/o comercial no interferirán con el concepto de parque lineal que se desea otorgar a los espacios verdes que se generen, permitiendo asimismo la continuidad de los mismos con los Distritos UP existentes.

8) Normas

a) Ley N° 5.875, B.O. N° 5.236, publ. 19/10/2017.

Artículo 5° - El Master Plan urbanístico del polígono surgirá de la convocatoria a concurso público de iniciativas y proyecto urbano, promovido por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) y auspiciado por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 6° - Inclúyase en la conformación de un Sistema de espacios, corredores y conectores verdes el polígono delimitado en el Plano Anexo A, que forma parte de la presente. Dicho sistema estará conformado por los predios que se encuentran en torno al desarrollo de las vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre, desde la calle Juramento hasta la calle Santos Dumont y los que se desarrollan frentistas a las calles Benjamín Matienzo, Santos Dumont, Concepción Arenal y Dorrego desde la calle Cramer hasta la Av. Álvarez Thomas, zonificados actualmente como Distritos UP y aquellos que pertenezcan al dominio del estado nacional o municipal, que con carácter transitorio o permanente puedan incorporarse al uso público. Las Plazas a incorporar son la Plaza Castelli, Plaza de los Olmos, Plazoleta Portugal, Plaza Juan J. Paso, Plaza de los Colegiales, Plaza Mafalda, Plaza Clemente.

Artículo 8° - La promotora impulsará un concurso teniendo como objetivo general obtener ideas y propuestas urbanísticas para el sector. El mismo deberá incluir la definición de criterios morfológicos de constructibilidad. Asimismo incluirá el diseño paisajístico del polígono que se menciona en el Art. 6° Anexo A, proponiendo la parquización, forestación, iluminación y equipamiento de los predios con criterio de uso múltiple, fácil mantenimiento y valorización de elementos patrimoniales, maximizando el uso recreativo y cultural y garantizando la accesibilidad peatonal, por bicisenda y transporte público al barrio.

Artículo 9° - La propuesta urbanística deberá contemplar el desarrollo de equipamientos de sustentabilidad social acordes con el desarrollo residencial y en concordancia con las características sociodemográficas tanto de los nuevos habitantes como del entorno. Se deberá considerar una superficie de reserva para el desarrollo de equipamientos públicos de escala barrial.

Artículo 10 - La materialización de la propuesta urbanística deberá incorporar criterios de sustentabilidad urbana y edilicia. Las estrategias proyectuales deberán enmarcarse en las normas de edificación sustentable vigentes al momento de la materialización del desarrollo de la unidad de intervención y de no existir normativas específicas se aplicarán las normas IRAM específicas para la temática.

Artículo 14 - El Estado Nacional deberá preservar las superficies necesarias para asegurar la materialización de la estación de rebote de las líneas ferroviarias que oportunamente se proyecten, como instancia superadora del actual trazado.

Artículo 16 - Las autoridades de la Junta Comunal serán convocadas para participar como observadores en cada uno de los concursos de proyectos que se originen a partir de la sanción de la presente.

Artículo 17 - El proyecto definitivo del conjunto edilicio deberá ser sometido a consideración de la Subsecretaría de Planeamiento; de la Subsecretaría de Tránsito y Transporte y de la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro, para su evaluación, con carácter previo al registro de los planos de obra. (Ver restantes artículos de la Ley)”

2.b) Asimismo, se aclara que, de acuerdo a la Ley de aprobación inicial N° 849/18, el Código Urbanístico no prevé modificar los parámetros de tejido establecidos para los Distritos de Urbanizaciones Determinadas – U.

3. Atento a lo expresado precedentemente, y vista la documentación gráfica adjunta, este Área Técnica, desde el ámbito de sus incumbencias, cumple en informar que:

- a) Para la parcela 01, que posee un frente de 32,92m sobre calle Moldes más ochava, un frente de 17,22m m sobre “Calle a Abrir” más ochavas, un frente de 33,04m2 sobre Vías de FFCC Mitre y un frente de 24,26m sobre parque frentista a la Av. Federico Lacroze, con una superficie de terreno de 897m2, se prevé una volumetría de +25.00m de altura más 1 retiro hasta +29,00m (a NPT), con una superficie edificable de 7000 m2. Asimismo, se prevé un retiro de frente obligatorio de 5m entre la cota 0 de la parcela y un plano ubicado a +5,40m a modo de recova sobre la L.O. del Parque frentista a Av. F. Lacroze.
- b) Para el predio que resulte del englobamiento de las parcelas 02 y 03, que poseen sobre calle Moldes, un frente de 54,50m mas ochavas; sobre calle a abrir, un frente de 20,90m mas ochavas; sobre Vías del FFCC Mitre, un frente de 56,41m mas ochavas y sobre Calle a abrir un frente de 17,96m; con una superficie de 1697m2, se prevé una volumetría de +25.00m de altura más 1 retiro hasta +29.00m (a NPT), con una superficie edificable de 10180 m2.
- c) Para la parcela 04, que posee sobre calle Moldes un frente de 26,40m mas ochava; sobre Calle a abrir un frente de 21,65m mas ochavas; sobre Vías del FFCC Mitre un frente de 26,48m mas ochava; y un frente de 30,96m sobre parque (UP); con una superficie de 897m2; se prevé una volumetría de +25.00m de altura más 1 retiro hasta +29,00m (a NPT), con una superficie edificable de 6459 m2. Asimismo, se prevé un retiro de frente obligatorio de 5m entre la cota 0 de la parcela y un plano ubicado a +5,40m sobre la L.O. frentista al parque (UP).
- d) Para la parcela 05, que sobre calle Moldes posee un frente de 25,87m mas ochava; sobre Calle a abrir, un frente de 25,05m mas ochavas; sobre Vías del FFCC Mitre un frente de 26,19m; y un frente de 31.71m sobre parque (UP), con una superficie de 953m2, se prevé una volumetría de +25.00m de altura más 1 retiro hasta +29,00m (a NPT), con una superficie edificable de 7296 m2. Asimismo, se prevé un retiro de frente obligatorio de 5m entre la cota 0 de la parcela y un plano ubicado a +5,40m sobre la L.O. frentista al parque (UP).
- e) Para la parcela 06 que posee sobre calle Moldes, un frente de 33,90m; sobre Calle a abrir un

frente de 27,47m; sobre Vías del FFCC Mitre un frente de 33,13m y sobre Parque (UP), un frente de 33,71m; con una superficie de 1356m², se prevé una volumetría de +25.00m de altura más 1 retiro hasta +29,00m (a NPT), con una superficie edificable de 10120 m². Asimismo, se prevé un retiro de frente obligatorio de 5m entre la cota 0 de la parcela y un plano ubicado a +5,40m sobre la L.O. frentista al parque (UP).

- f) Para el englobamiento de las parcelas 07, 08, y 09, que sobre la calle Vidal, poseen un frente de 73,27m mas ochavas; sobre calle Virrey Aviles, un frente de 59,96m mas ochava; sobre Vías del FFCC Mitre un frente de 111,03m y sobre Calle a abrir, un frente de 59,65m mas ochava, con una superficie total de 5946m², se prevé una volumetría de +25.00m de altura más 1 retiro hasta +29,00m (a NPT), con una superficie edificable de 36945 m². Asimismo, se prevé un retiro de frente obligatorio de 6m entre la cota 0 de la parcela y un plano ubicado a +8,20m sobre la L.O. frentista a las Vías del FFCC Mitre.

4. De lo expuesto precedentemente, se desprende que el proyecto presentado para los predios mencionados, consolidaría una altura máxima de +25.00m de acuerdo a lo normado para el **Distrito U66**, con una superficie de ocupación de 11.732m², inferior al FOS admitido de 16.520m², en virtud de las cesiones a espacio público propuesto; y en cuanto a la superficie a edificar de 78.000m², la misma resultaría inferior a los 80.000 m² edificables, de lo que se deduce que el proyecto puesto a consideración, se encuadraría dentro de los parámetros de tejido previstos para el Distrito de implantación que se trata.

5. Lo informado no exime del cumplimiento de la normativa contenida en el Código de Planeamiento Urbano, Código de la Edificación y Código de habilitaciones, que no haya sido contemplada explícitamente en el presente.

6. Se elevan estos actuados a esa Superioridad para que, previa consideración de lo informado, se proceda al acto administrativo que estime corresponder.

PG/ADS

AS

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2018.10.08 19:25:22 -03'00'

Amalia Sacchi
Gerente Operativo
D.G.INTERPRETACION URBANISTICA (SSREGIC)
MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y TRANSPORTE

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2018.10.08 19:25:22 -03'00'



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria

Hoja Adicional de Firmas
Circular COMPR.AR

Número:

Referencia: CIRCULAR N° 1 ACLARATORIA SUBASTA PÚBLICA N° 392-0055-SPU18 - Vidal S/N°
entre calle a ceder- parale
la a Virrey Avilés- y calle a ceder proyección Virrey Olaguer y Feliú, MULTILOTES 7, 8 y 9, de la CI
UDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 18 pagina/s.